

Der subventionierte Wohnungsbau
im Kanton Baselland
von 1942-1949

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung
der Würde eines Doktors der Staatswissenschaften
der Philosophisch-Historischen Fakultät
der Universität Basel

vorgelegt von
Walter Christen
von Rüegsau

Genehmigt von der Philosophisch-Historischen Fakultät auf Antrag
der Herren Prof. Dr. V. F. Wagner und Prof. Dr. E. Salin.

Basel, den 16. Februar 1952.

Prof. Dr. Edgar Salin, Dekan.

ZUR EINFÜHRUNG

Die vorliegende Arbeit ist unter dem Eindruck der jüngsten, scharfen Wohnungsnot, eine Folge des zweiten Weltkrieges, entstanden. Sie beschränkt sich allerdings auf das Gebiet des Kantons Basellandschaft, da aus Zeit- und Platzersparnisgründen auf die Behandlung der Massnahmen anderer Kantone, sei es auch nur zu Vergleichszwecken, nicht eingetreten werden konnte.

Die Arbeit erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es musste im Hinblick aufs Ganze auf die Behandlung mancher an sich interessanter Probleme verzichtet werden, um eine Zersplitterung in Einzelgebiete zu vermeiden. Ich habe mich bemüht, in möglichst knapper und klarer Form einen allgemeinen Ueberblick über die vom Kanton Baselland getroffenen Massnahmen und aufgewendeten Mittel zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu vermitteln und mich dabei auf das mir am wichtigsten Erscheinende beschränkt. Ich hoffe, dass mir das gelungen ist.

Zu grossem Dank ist der Verfasser Herrn Professor Dr. V. F. Wagner verpflichtet für die wertvollen Anregungen, die er gegeben hat. Ebenso gebührt mein aufrichtiger Dank Herrn Dr. A. Ballmer, Vorsteher des kantonalen Arbeitsamtes Baselland für die erteilten Ratschläge und die vollständige Überlassung des notwendigen Unterlagenmaterials; ferner all jenen staatlichen und privaten Stellen, die mir durch persönliche Informationen und die Überlassung von Unterlagen die Entstehung der Arbeit haben erleichtern helfen.

Ganz besonderen Dank aber möchte ich der hohen Regierung des Kantons Basellandschaft abstatten für ihre grosszügige Unterstützung, die sie der Arbeit in materieller Hinsicht hat angedeihen lassen.

Liestal, im August 1952.

Der Verfasser.

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	7
<i>1. Kapitel</i>	
Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1932–1938	9
1. Allgemeines	9
2. Das Wohnungsangebot	9
a) Eigenbau und spekulativer Wohnungsbau	11
b) Ursachen der Produktionsschwankungen	12
3. Massnahmen zur Bekämpfung der Krise im Baugewerbe	16
4. Der Wohnungsbedarf	19
<i>2. Kapitel</i>	
Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1939–1949; die Ursachen des Rückganges der Wohnbautätigkeit und die ersten Massnahmen gegen die Wohnungsnot	22
A. Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1939–1949	22
I. Das Wohnungsangebot	22
II. Der Wohnungsbedarf	26
B. Die Ursachen des Rückganges der Wohnbautätigkeit	30
I. Der psychologische Faktor	30
II. Die wirtschaftlichen Faktoren	31
1. Die Bewegung des Hypothekarzinsfusses	31
2. Die Bewegung der Baukosten	31
a) Die Preisentwicklung des Baulandes im Kanton Baselland	32
b) Die Baukosten im engeren Sinn	33
Das Baumaterialproblem	33
Die Entwicklung der Bauarbeiterlöhne	36
3. Das Mietpreisproblem	42
C. Die ersten Massnahmen gegen die Wohnungsnot. Der passive Interventionismus	46
<i>3. Kapitel</i>	
Der subventionierte Wohnungsbau im Kanton Baselland von 1942–1949. Der aktive Interventionismus	50
A. Der Uebergang zur Subventionierung	50
B. Einige grundsätzliche Bemerkungen zur Subventionierung des Wohnungsbaues während der Kriegs- und Nachkriegszeit	51
C. Das Subventionierungssystem	55
D. Die vom Kanton Baselland durchgeführten Wohnbauaktionen von 1942–1949 und ihre Auswirkungen	57
I. Die erste Wohnbauaktion vom 9. Juli 1942 bis 8. Februar 1944	57
1. Die eidgenössischen Grundlagen	57



2. Die kantonalen Grundlagen	60
a) Der Aufwand	63
b) Das Ergebnis	66
II. Die zweite und dritte Wohnbauaktion 13. Juli 1944–30. April 1945 bzw. 8. Mai 1945–31. Oktober 1945	67
1. Allgemeines	67
2. Die Durchführung der Aktion II	73
a) Der Aufwand	73
b) Das Ergebnis	75
3. Die Durchführung der Aktion III	77
a) Grundsätzliches	77
b) Der Aufwand	78
c) Das Ergebnis	79
III. Die Periode der Wohnbauförderung vom 1. November 1945 bis 31. Dezem- ber 1947.	80
1. Grundsätzliches	80
2. Die eidgenössischen Rechtsgrundlagen	82
3. Die vierte Wohnbauaktion des Kantons Baselland	84
a) Die Rechtsgrundlagen	84
b) Die Durchführung	89
aa) Der Aufwand	92
bb) Das Ergebnis	96
IV. Die Wohnbauförderung in den Jahren 1948 und 1949	99
1. Grundsätzliches	99
2. Die neuen bundesrechtlichen Grundlagen	99
3. Die kantonale Lösung	101
4. Luftschutzmassnahmen	105
5. Die Durchführung	106
a) Der Aufwand	108
b) Das Ergebnis	111
E. Die Massnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung subventionierter Wohnbauten	113
F. Die Bauherren	116
I. Allgemeines	116
II. Die Bauherren subventionierter Wohnbauten im Kanton Baselland	117
a) Die privaten Bauherren	117
1. Die Einzelbauherren	118
1. Einkommen	121
2. Vermögen	122
2. Der spekulative Wohnungsbau	123
b) Die gemeinnützigen Wohngenossenschaften	124
c) Der industrielle Wohnungsbau	127
d) Der kommunale Wohnungsbau	128
Schlussbetrachtung	130
Literaturverzeichnis	133



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548208_0022

EINLEITUNG

Wie jeder Markt unterliegt auch der Wohnungsmarkt periodischen Schwankungen, die durch Veränderungen von Angebot und Nachfrage hervorgerufen werden und zu Störungen führen können.

Sobald aus irgend einem Grunde die Nachfrage, die durch die Bevölkerungsbewegung gebildet wird, hinter dem Wohnungsangebot zurückbleibt, wird ein Wohnungsüberschuss mit seinen nachteiligen Begleiterscheinungen (Mietzinsrückgänge, Sinken des Verkehrswertes, Zwangsverwertungen) auftreten. In solchen Fällen werden staatliche Massnahmen zur Steigerung der Nachfrage kaum von Nutzen sein, da im allgemeinen auf die Bevölkerungsbewegung kein unmittelbarer Einfluss ausgeübt werden kann. Man wird lediglich versuchen können, das Angebot durch Kreditrestriktionen und durch Empfehlung zur Zurückhaltung in der Bautätigkeit zu drosseln, um auf diesem Wege das gestörte Gleichgewicht, dessen sichtbarer Ausdruck die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist (in neuerer Zeit wird ein Leerwohnungsbestand von $1\frac{1}{2}$ –2% allgemein als «normal» bezeichnet), wieder herzustellen.

Anders verhält es sich, wenn der Wohnungsbedarf das Wohnungsangebot übersteigt und ein Wohnungsmangel entsteht. Diese Erscheinung kann lokalen Charakter tragen oder sich über ein ganzes Land ausdehnen. Sofern die Wohnbautätigkeit nicht von selbst wieder in Gang kommt und auch indirekte Massnahmen (Beschränkung der Freizügigkeit und des Kündigungsrechtes, Inanspruchnahme unbenutzter Wohnräume durch die Behörden) zur Drosselung der Nachfrage nichts fruchten, bleibt, wie die Erfahrung gezeigt hat, nur noch ein Mittel zu deren Förderung: die staatliche Subventionierung des Wohnungsbaues.

Einzelne Städte der Schweiz hatten schon im letzten Jahrhundert Wohnungsnot zu verzeichnen¹⁾, die sie meist mit Hilfe des kommunalen Wohnungsbaues bekämpften. Als dann im Laufe des ersten Weltkrieges das ganze Land von einer Wohnungsnot erfasst wurde, sah sich der Bund gezwungen, einzugreifen, indem er zur Anregung der Wohnbautätigkeit à-fonds-perdu-Subventionen und niedrig verzinsliche Darlehen gewährte²⁾, so dass

¹⁾ Handwörterbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Bern 1939, Band II, S. 579/80.

²⁾ Zeitschrift Vita publica, Heft 1, 1949, S. 16.

die damalige Wohnungsnot bis zum Jahre 1926 weitgehend behoben werden konnte.

Eine ähnliche Entwicklung begann sich erneut infolge des zweiten Weltkrieges abzuzeichnen: der Wohnungsbau ging in alarmierender Weise zurück. Da gleichzeitig, als Folge der günstigen Konjunkturlage, der Wohnungsbedarf stieg, machte sich bereits im Jahre 1942 ein akuter Wohnungsmangel bemerkbar, der sich rasch zu einer grossen Wohnungsnot entwickelte.

Da die private Wohnbautätigkeit trotz der steigenden Nachfrage nicht anzog, sah sich der Bundesrat auf Drängen der am schwersten betroffenen Städte hin veranlasst, neuerdings Massnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot zu erlassen. Er wurde dabei von den Kantonen und Gemeinden nach Kräften unterstützt.

Im Anschluss an die Schilderung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Baselland in den Jahren 1932 bis 1949 und der Ursachen der Wohnungsnot, sollen die Massnahmen, die die Regierung des Kantons Baselland zur Bekämpfung der auch in diesem Gebiet akuten Wohnungsnot ergriffen hat, dargestellt werden. Der relativ kleine Landkanton hat weder Mühe noch Mittel gescheut, dieses sozialen Übels Herr zu werden.

1. KAPITEL

Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1932-1938

1. Allgemeines

Bevor die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Baselland in den Jahren 1939 bis 1949 betrachtet werden, dürfte es zweckdienlich sein, zuvor kurz die Wohnungsmarktlage in der Vorkriegszeit zu überblicken. Wenn als Ausgangspunkt das Jahr 1932 gewählt wird, so geschieht dies aus zwei Gründen:

Einmal wurde in jenem Jahr das Höchstangebot an bezugsbereiten Wohnungen zwischen den beiden Weltkriegen, sowohl im Kanton Baselland als auch in der ganzen Schweiz, erreicht. Ferner lässt sich zahlenmässig die Wohnbautätigkeit für sämtliche Gemeinden des Kantons mit einiger Sicherheit nur bis zu Beginn der dreissiger Jahre zurückverfolgen.

Das Jahr 1939 wird bereits zu den Kriegsjahren gezählt, obschon sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf ungefähr gleicher Höhe hält wie im Vorjahr. Es darf jedoch angenommen werden, dass die Wohnungsproduktion gegenüber 1938 grösser gewesen wäre, hätte sich nicht bereits die Furcht vor dem kommenden Krieg hemmend auf die Bautätigkeit ausgewirkt. Nach Kriegsausbruch wurden hauptsächlich nur noch die schon begonnenen Bauten vollendet.

2. Das Wohnungsangebot

Die untenstehende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Wohnungsproduktion im Kanton in den Jahren 1932 bis 1938. Hierbei ist die Feststellung interessant, dass sie zur gesamtschweizerischen Wohnbautätigkeit ungefähr parallel verläuft¹⁾.

¹⁾ Baschy J.: Der schweizerische Wohnungsmarkt im zweiten Weltkrieg, Zürich 1946, Tabelle auf S. 23.

Tabelle 1²⁾

Bezirk	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Arlesheim	327	242	265	177	98	104	105
Liestal	139	127	107	59	54	64*)	70
Sissach	36	47	42	33	16	15	38
Waldenburg	9	6	18	15	10	13	20
Total	511	422	432	284	178	196	233

*) Davon sind 8 Einfamilienhäuser in Liestal mit Subventionen erstellt worden.

Aus den vorliegenden Zahlen lässt sich deutlich ablesen, dass die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in den vier Bezirken nicht gleichgelagert sein können. Während die Bezirke Arlesheim und Liestal, die zugleich 75 % der Bevölkerung in sich vereinigen, eher die Merkmale von Industriegebieten aufweisen und zudem unmittelbares Einzugsgebiet des Handels- und Industriezentrums Basel sind, dominieren in den übrigen zwei Bezirken Kleingewerbe und Landwirtschaft. Diese Verschiedenartigkeit bleibt auf die Bevölkerungsbewegung und damit auf den Wohnungsbedarf nicht ohne Einfluss.

In den Landgemeinden des obern Baselbietes hat ein Grossteil der Familien ein eigenes Heim, das sich oft Generationen hindurch im gleichen Besitz befindet. Jene Familienangehörigen, die der eigene Grund und Boden nicht mehr zu ernähren vermag, wandern, sobald sie selbständig werden, vielfach nach den Industriezentren ab, eine Erscheinung, die noch durch den scharfen Rückgang der weit verbreiteten Heimposamenterei gefördert wurde. Nur so lässt es sich erklären, dass in den meisten Ortschaften die Bevölkerung stagniert oder abgenommen hat und daher jahrelang wenige oder gar keine Neubauten erstellt wurden. Aber auch in den grösseren Gemeinden des Bezirks Sissach (Gelterkinden und Sissach) war die Wohnbautätigkeit nur gering und diente fast ausschliesslich zur Deckung des Eigenbedarfes. Diese Gebiete weisen denn auch praktisch kaum einen Wohnungsmarkt auf.

Anders verhält es sich dagegen im untern Kantonsteil, dessen Bevölkerung in ihrer Mehrheit in Handel, Gewerbe und Industrie tätig ist. Ihre Wohnbedürfnisse unterscheiden sich von jenen der Landbevölkerung dadurch, dass sie zu einem bedeutenden Teil in Mietwohnungen lebt, deren Bereitstellung Aufgabe des sogenannten «spekulativen Wohnungsbaues»³⁾

²⁾ Diese Zahlen sind teilweise den Statistischen Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft, 1938, Heft 1, S. 33 entnommen, z. T. stammen sie aus den Brandlagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt in Liestal. Sie umfassen sowohl die durch Neu- als auch die durch Umbautätigkeit entstandenen Wohnungen. Die Wohnungsabgänge konnten nicht berücksichtigt werden, da sie nicht ermittelt werden können. Ihre Zahl ist jedoch gering.

³⁾ Unter «spekulativem Wohnungsbau» versteht man «den nach den Grundsätzen der privaten Erwerbswirtschaft organisierten und auf Erzielung von Gewinn gerichteten Wohnungsbau». Vergleiche Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 668. In der Folge sei unter «spekulativem Wohnungsbau» die Erstellung von Mehrfamilienhäusern verstanden, unter Eigenbau die Produktion von Einfamilienhäusern.

ist. Daher nimmt diese Bauweise, die im Oberbaselbiet praktisch bedeutungslos ist, hier noch einen etwas breiteren Raum ein.

Die erheblichen Schwankungen, die die Wohnungsproduktion erfährt, stehen zum Teil in engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsfuktuation, die in dieser Gegend ziemlich gross ist und weitgehend vom Konjunkturverlauf beeinflusst wird. Zum Teil werden sie durch die für den spekulativen Wohnungsbau massgebenden wirtschaftlichen Faktoren hervorgerufen. Besonders ausgeprägt ist diese Erscheinung im Bezirk Arlesheim (vergleiche Tabelle 1).

a) Eigenbau und «spekulativer Wohnungsbau»⁴⁾

Wenn man die vorliegende Tabelle nach Haustypen gliedert, so fällt die ausserordentlich grosse Zahl der Einfamilienhäuser (das heisst, der Bau für den Eigenbedarf) auf. Mit Ausnahme des Jahres 1932 betrug der Anteil dieses Haustyps am Gesamtwohnbauvolumen stets mindestens 50%. Im Gegensatz zu den Städten, wo die hohen Grundstückspreise und die beschränkten Raumverhältnisse zur Erstellung grosser Wohnblöcke zwingen, spielt diese Bauweise in ländlichen Gebieten eine bedeutend kleinere Rolle⁵⁾. Das Siedlungsbild wird weitgehend durch das Vorherrschen des Kleinhauses, worunter das Einfamilienhaus und kleinere Mehrfamilienhaus (Zwei- bis Vierfamilienhäuser) fallen, bestimmt.

Die Bedeutung, die der Eigenbau in der Wohnungsproduktion einnimmt, zeigte sich besonders eindrücklich, als das Baugewerbe Mitte 1934 von der Krise erfasst wurde. Im Jahre 1932 betrug der Anteil der Produktion von Einfamilienhäusern an der Gesamtwohnbautätigkeit mit ca. 200 Bauten 40% und stieg in den folgenden zwei Jahren um weitere 10% an. Die Zahl der erstellten Einfamilienhäuser blieb mit jährlich rund 200 bis Ende 1935 stabil, was bedeutet, dass der «spekulative Wohnungsbau» entsprechend zurückging (um 10%). Es ist jedoch anzunehmen, dass sein Anteil am Gesamtwohnbauvolumen grösser gewesen wäre, wenn sich nicht die basellandschaftlichen Hypothekarinstitute (Basellandschaftliche Kantonalbank und Basellandschaftliche Hypothekenbank) angesichts der vor allem im Bezirk Arlesheim stark ansteigenden Leerwohnungszahlen in der «Bewilligung von Baukrediten für den spekulativen, das heisst nicht für den Eigenbedarf dienenden Wohnungsbau» grösste Zurückhaltung auferlegt hätten⁶⁾.

Der scharfe Rückgang der Wohnungsproduktion im Jahre 1935 ist ausschliesslich auf den Zusammenbruch des «spekulativen Wohnungsbaues»

⁴⁾ Unter den «spekulativen Wohnungsbau» fallen auch die durch Umbautätigkeit neu entstandenen Wohnungen.

⁵⁾ «Der sog. spekulative Wohnungsbau spielt im Verhältnis zur Gesamtzahl der neu-erstellten Häuser eine unbedeutende Rolle.» Vergleiche Denkschrift zum 75jährigen Jubiläum der Basellandschaftlichen Kantonalbank, Liestal 1944, S. 64.

⁶⁾ Geschäftsbericht der basellandschaftlichen Kantonalbank, 1933, S. 11.

zurückzuführen. Wurden im Jahre 1934 noch rund 200 Mehrfamilienhaus-Wohnungen erstellt, so sank deren Produktion 1935 um 50% und betrug, gemessen am Gesamtwohnbauvolumen, noch einen Drittel.

Im Jahre 1936 ist auch für den Bau von Einfamilienhäusern ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen, deren Produktion von 200 Bauten im Vorjahr auf 120 zurückging. Trotzdem belief sich ihr Anteil in diesem Jahre immer noch auf 60%. Der Grund dieser Schrumpfung ist dem Umstand zuzuschreiben, dass sich die Banken infolge Kapitalknappheit entschliessen mussten, ihre Zinssätze zu erhöhen. Ferner war es durch die ungünstige Wirtschaftslage manchem Bauinteressenten unmöglich, in dieser Zeit sein Bauprojekt zu verwirklichen.

Die im September 1936 durchgeführte Abwertung der Schweizer Währung vermochte die gesamte Wirtschaft zu beleben und auch die Wohnbautätigkeit wieder anzuregen, zumal die Banken ihre Hypothekarzinsätze erneut senken konnten. Im Kanton Baselland beschränkte sich die zunehmende Bautätigkeit allerdings auf den «spekulativen Wohnungsbau», der in der Folge wieder einsetzte. Der Eigenbau verharrte auf dem Niveau des Jahres 1936 und sank anteilmässig bis zum Jahre 1938 auf 50%. Dieser relative Rückgang wurde im wesentlichen durch die 1937 einsetzende Verteuerung der Baukosten verursacht.

Die bemerkenswerte Konstanz des Eigenbaues hat das Baugewerbe im Kanton in den Jahren 1935 bis 1937 zweifellos vor noch schlimmeren Auswirkungen der Krise bewahrt. Der Grund dieser relativen Krisenfestigkeit ist darin zu suchen, dass sich der Bauherr eines Einfamilienhauses von der für den spekulativen Wohnungsbau kardinalen Frage der Rentabilität unabhängig machen kann; für ihn ist allein die finanzielle Belastung massgebend, das heisst, das Verhältnis der aus dem Hausbesitz erwachsenden Ausgaben zum Einkommen.

b) Ursachen der Produktionsschwankungen

Welche Ursachen haben zu diesen starken Schwankungen der gesamten Wohnungsproduktion geführt?

Die grosse Baukonjunktur in der ersten Hälfte der dreissiger Jahre ist vor allem darauf zurückzuführen, dass in der Zeit nach dem ersten Weltkrieg die Wohnungsproduktion «weit hinter dem Bedarf zurückgeblieben ist, so dass etwa vom Jahre 1926 an nicht nur der laufende Bedarf, sondern darüber hinaus auch noch das Manko der Nachkriegszeit gedeckt werden konnte.»⁷⁾

Dieser Produktionsanstieg wurde noch durch das günstige Zusammenwirken zahlreicher wirtschaftlicher Faktoren gefördert. In erster Linie ist hier die Bewegung der für die spätere Gestaltung des Liegenschaftsertrages ausserordentlich wichtige Hypothekarzinsfuss zu nennen, dessen Höhe von

⁷⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4, August 1945, S. 3.

der Lage am Kapitalmarkt abhängig ist. Seit dem Jahre 1925 bewegte er sich ständig rückläufig, da dem Kapitalmarkt jene langfristigen Mittel reichlich zufließen, die am Hypothekarmarkt Anlage suchen (insbesondere Spar-, Depositen- und Obligationengelder)⁸⁾. Der durchschnittliche Hypothekarzinsfuß für erste und zweite Hypotheken sank bei den bereits erwähnten basellandschaftlichen Bankinstituten von nahezu 5,5 % im Jahre 1926 auf etwa 4,3 % im Jahre 1935, was einen starken Anreiz zum Bauen zur Folge hatte. Erst als sich von 1935 an bis zur Abwertung die Lage am Kapitalmarkt infolge Kapitalabwanderung ungünstig entwickelte, sahen sich die Banken veranlasst, den Hypothekarzinsfuß leicht zu erhöhen. Obschon diese Massnahme nur vorübergehender Natur war und der Zinsfuß bereits im Jahre 1937 wieder gesenkt werden konnte, vermochte sich die Bautätigkeit nicht mehr zu erholen.

Zu gleicher Zeit entwickelten sich auch die Baukosten rückläufig. Nachdem sie im Jahre 1920 mit 249 Punkten den Höchststand erreicht hatten, sanken sie innerhalb der nächsten sechs Jahre sehr stark (1927 nur noch 167 Punkte)⁹⁾. Von diesem Zeitpunkt an bis 1936 war die rückläufige Bewegung nur noch gering (35 Punkte), so dass man von einer relativen Stabilisierung der Baukosten sprechen kann. Der neuerliche Anstieg als Folge der Abwertung von 131 Punkten im Jahre 1936 auf 140 Punkte zwei Jahre später hat sich im Kanton, wie bereits erwähnt, nur auf den Eigenbau auszuwirken vermocht.

Als drittes die Bautätigkeit förderndes Element ist die Bewegung der Mietpreise zu werten. Im Jahre 1926 wurde die Mietpreiskontrolle aufgehoben, in einem Zeitpunkt, da der Wohnungsmangel noch keineswegs überwunden war. Die unmittelbare Folge davon war ein Ansteigen der Mietpreise. Diese Aufwärtsbewegung kam erst im Jahre 1932 zum Stillstand (Mietindex 1914 = 100, 1926 = 166, 1932 = 187)¹⁰⁾. In den darauffolgenden Jahren entwickelten sie sich unter dem Drucke des gewaltig gestiegenen Wohnungsangebotes wieder rückläufig (1938 = 174).

Diese drei Faktoren wirkten somit in der Richtung einer Steigerung der Rentabilität, und es kann nicht überraschen, dass diese günstige Konstellation reichlich ausgenützt wurde. Eine approximative Schätzung der Bruttorendite des Hausbesitzes von 1926 bis 1933 zeigt eine Steigerung von 5,61 % auf 7,28 %¹¹⁾.

Die Bestrebungen der Banken, dieser stark anschwellenden Wohnungs-

⁸⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden. Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, S. 25, Einsiedeln 1944.

⁹⁾ *Bachmann F.*: Der neue Baukostenindex. Sonderdruck aus den Zürcher statistischen Nachrichten, 2. Heft, 1942, S. 36.

¹⁰⁾ Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1946, S. 365, Jahresmittel.

¹¹⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4, August 1945, S. 15.

produktion durch Kreditrestriktionen entgegenzuwirken, wurden teilweise dadurch 'illusorisch, dass Private und Versicherungen als Geldgeber auftraten, die, angelockt durch die steigende Rendite, ihr Kapital im Wohnungsbau investierten. Der Anreiz hiezu war um so grösser, als von 1926 bis 1932 die durchschnittliche Jahresrendite von zwölf Anleihen des Bundes und der SBB von 4,8 % auf 3,8 % sank¹²⁾. Jenen Bauherren, denen die Banken die Kreditgewährung verweigerten, brachte die Finanzierung durch Private und Versicherungen zudem den Vorteil, dass sie bedeutend weniger Eigenkapital aufbringen mussten, da diese Geldgeber, die an keine Belehnungsvorschriften gebunden waren, das Objekt viel höher beleihen konnten. Im Gegensatz zu den Banken hatten sie die Möglichkeit, die Liegenschaft als sichere Kapitalanlage käuflich zu erwerben. Vielen Hauseigentümern gereichte die Aufnahme solcher privater Gelder später zum Verhängnis. Sobald sich nämlich anderweitig wieder günstigere Investitionsmöglichkeiten zeigten, kündigten viele der privaten Geldgeber ihre Darlehen, was für die betroffenen Schuldner, sofern sie keinen andern Hypothekargläubiger finden konnten, in den meisten Fällen die Zwangsverwertung ihrer Liegenschaft zur Folge hatte. Die Basellandschaftliche Kantonalbank stellte im Jahre 1936 fest, dass sich die ungesunden Verhältnisse am Liegenschaftsmarkt auch in der grossen Zahl der Zwangsversteigerungen und der totalen Interesselosigkeit des Publikums bei Ganten zeige und dass nur äusserst selten ausserhalb des Kreises der Gläubiger und Bürgen Reflektanten, selbst für gewinnversprechende Objekte auftreten¹³⁾.

Auf Grund des Dargelegten geht hervor, dass die Ursache des Zusammenbruchs der Wohnbautätigkeit Mitte 1934 nicht in den damals herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen zu suchen ist. Im Gegenteil, man ist versucht zu sagen, dass sich die Voraussetzungen für den Wohnungsbau während mehrerer Jahre fast zu vorteilhaft gestaltet haben, denn nur so lässt es sich erklären, dass das Bauen trotz wiederholter Warnungen der Banken mit gleicher Intensität andauerte, nachdem bereits 1930/31 das Wohnungsmanko aus der Nachkriegszeit aufgeholt war. Die Krise im Baugewerbe kann daher darauf zurückgeführt werden, dass die Wohnungsproduktion weit über den jährlichen Bedarf hinausging, was aus den ständig ansteigenden Leerwohnungszahlen klar ersichtlich ist.

Die auf der empirischen Erkenntnis beruhende Tatsache, wonach der private Wohnungsbau in Zeiten allgemeiner Wirtschaftskrise ausgedehnt, in Zeiten wirtschaftlichen Aufschwunges dagegen stagniert oder sogar eingeschränkt wird, führt zur Frage nach der Ursache dieses anti-konjunkturellen Verhaltens.

Sobald man sich über die ausserordentlich wichtige Rolle, die der Hypothekarzinsfuss für den Wohnungsbau einnimmt, klar wird – es entfallen

¹²⁾ Statistisches Handbuch des schweizerischen Geld- und Kapitalmarktes, 1944, S. 32.

¹³⁾ Geschäftsbericht der Basellandschaftlichen Kantonalbank 1936, S. 5.

etwa zwei Drittel aller Hausbesitzerlasten auf die Verzinsung des Fremdkapitals –, so wird dieses Phänomen bereits verständlicher.

In Zeiten wirtschaftlicher Depression, die in der Regel durch erhöhte Kapitalflüssigkeit und sinkenden Zinsfuß sowie durch fallende Preise und Löhne gekennzeichnet sind, werden die Industrien ihre Investitionstätigkeit einschränken. Für den Wohnungsbau wirken sich jedoch diese Faktoren günstig aus, da einerseits niedrige Preise und Löhne die Baukosten verbilligen, während andererseits der tiefe Zinsfuß die jährlich wiederkehrenden Aufwendungen (Hausbesitzerlasten) vermindert. Da erfahrungsgemäss das Mietpreisniveau relativ konstant ist, können die Bauunternehmer abwägen, bis zu welchem Zinssatz sich das Bauen gewinnbringend durchführen lässt¹⁴⁾. Da sie aber in der Regel über keine oder nur ungenügende Marktübersicht verfügen, liegt die Gefahr der Überproduktion nahe, die dann, wie dies die Jahre 1934–1936 gezeigt haben, zu einer schweren Krise auf dem Liegenschaftsmarkt führen kann.

Der konjunkturelle Aufschwung gibt das umgekehrte Bild: Steigender Zinsfuß infolge erhöhter Schwierigkeiten in der Kapitalbeschaffung, steigende Löhne und Preise. Die gestiegenen Baukosten erfordern indessen meistens die Aufnahme höherer Kredite, die überdies nur zu einem höheren Zinsfuß erhältlich sind, was die Hausbesitzerlasten beträchtlich vergrössert¹⁵⁾. Die relative Stabilität der Mietpreise reduziert daher die Gewinnaussichten, was zur Folge hat, dass die Bauunternehmer trotz gestiegener Nachfrage mit dem Wohnungsbau eher zurückhaltend sein werden. Im Wohnungsbau übt demnach der Zins noch jene regulierende Funktion aus, die ihm die klassische Theorie zugewiesen hat.

Einige Zahlen über die leerstehenden Wohnungen mögen die Situation auf dem Wohnungsmarkt veranschaulichen:

Tabelle 2

Absoluter Leerwohnungsbestand in einigen grössern Gemeinden per 1. Dezember jedes Jahres¹⁶⁾:

	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Allschwil	82	105	112	116	134	102	102
Binningen	76	73	97	85	116	112	99
Birsfelden	54	87	104	110	113	116	120
Münchenstein	34	34	34	46	55	52	46
Muttenz	62	45	56	60	48	41	22
Liestal							14
Pratteln							11

¹⁴⁾ Lütge F.: Wohnungswirtschaft, Jena 1940, S. 290/91.

¹⁵⁾ Lütge F.: a. a. O. S. 293, Anmerkung 1.

¹⁶⁾ Die Zahlen sind den statistischen Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft, Heft 1, 1938, S. 35 entnommen; andere Zahlen für diese Zeit sind nicht erhältlich.

Die entsprechenden Prozentzahlen (in % des Gesamtwohnungsbestandes):

	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Allschwil	4,14	5,12	5,36	5,46	6,28	4,80	4,75
Binningen	4,10	3,84	5,06	4,37	5,92	5,92	4,99
Birsfelden	3,24	5,13	6,05	6,37	6,51	6,67	6,85
Münchenstein	2,86	2,71	2,69	3,60	4,24	4,00	3,44
Muttenz	4,66	3,14	3,77	3,96	3,14	2,57	1,41
Liestal							0,81
Pratteln							0,82

Einschränkend muss bemerkt werden, dass in diesen Zahlen auch jene leeren Wohnungen inbegriffen sind, die am Stichtag bereits vermietet, jedoch noch nicht bezogen waren; ferner alle aus irgend welchen andern Gründen nicht mehr beziehbaren Wohnungen.

Zieht man in Betracht, dass der Leerwohnungsbestand in den Gemeinden mit über 5000 Einwohnern nicht mehr als 1–1½ %, in den kleineren Ortschaften 0,5–1 % betragen sollte, so ist die Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend gekennzeichnet. Die Abnahme in den Jahren 1937 und 1938 lässt erkennen, dass in jener Zeit die Wohnungsproduktion erstmals hinter dem jährlichen Bedarf zurückgeblieben ist.

Da der «spekulative Wohnungsbau» in den grossen, stadtnahen Gemeinden am ausgedehntesten war, weisen diese Orte auch die grössten Leerwohnungsbestände auf. Je weiter die Gemeinden von Basel entfernt sind, desto kleiner wird die Zahl der leerstehenden Wohnungen, da dort der «spekulative Wohnungsbau» nur noch sehr gering gewesen ist. Es ist eine Erfahrungstatsache, dass deshalb in den Bezirken Liestal, Sissach und Waldenburg praktisch nie Wohnungsüberfluss geherrscht hat. Im Gegenteil, nach Einbruch der Krise im Baugewerbe machte sich in den Gemeinden Liestal und Pratteln eher Wohnungsknappheit geltend, was die nur für das Jahr 1938 feststellbaren Leerwohnungszahlen beweisen. Die unbedeutende Bevölkerungsbewegung und die ebenfalls geringe Wohnbautätigkeit im obern Kantonsteil bewirkten, dass Wohnungsangebot und Wohnungsbedarf stets im Gleichgewicht waren.

3. Massnahmen zur Bekämpfung der Krise im Baugewerbe

Die vom Staate ergriffenen Arbeitsbeschaffungsmassnahmen zur Bekämpfung der Krise sollen, soweit sie die private Bautätigkeit betreffen, bereits jetzt behandelt werden, da ihr Beginn ins Jahr 1936 fällt.

Die bereits bestehenden Massnahmen zur Förderung der Hochbautätigkeit durch Gewährung von à-fonds-perdu-Subventionen, die bisher nur öffentlichen Verwaltungen, gemeinnützigen Körperschaften und privat-

wirtschaftlichen Betrieben zugute gekommen waren, wurden mit Bundesbeschluss betreffend «Krisenbekämpfung und Arbeitsbeschaffung» vom 23. Dezember 1936 erweitert, indem auch Private in den Genuss von Beiträgen des Bundes für Umbauten, Reparatur- und Renovationsarbeiten gelangen konnten. Die Leistung des Bundes erfolgte nur unter der Voraussetzung, dass sich der Kanton mit mindestens der Hälfte des Bundesbeitrages an dem zu subventionierenden Objekt beteiligte. Der Bundesrat beabsichtigte damit, das Privatkapital zur Vergrösserung des Bauvolumens heranzuziehen, um Kantone und Gemeinden, die bisher den Hauptanteil der Arbeiten getragen hatten, zu entlasten¹⁷⁾.

Die gesetzgebende Behörde des Kantons Baselland, der Landrat, schuf die rechtliche Grundlage zur Durchführung dieser Subventionsaktion, indem sie bereits am 15. Juni 1936 einen Beschluss betreffend «Gewährung von Beiträgen an Reparatur- und Renovationsarbeiten zur Förderung der Hochbautätigkeit» fasste. Während eines halben Jahres sicherte somit der Kanton Subventionen ohne Unterstützung des Bundes zu.

Allerdings beschränkte sich diese Aktion nicht nur auf Wohnbauten, sondern umfasste Gebäude aller Art. Für den Wohnungsbau gewann sie insofern an Bedeutung, als es mit Hilfe der Subventionen gelang, in den Jahren 1939 bis 1942 den sich allmählich bemerkbar machenden Wohnungsmangel etwas zu mildern, bis dann ab Mitte 1942 der Wohnungsbau durch grosszügige Unterstützung energisch gefördert wurde.

Nachdem sich im Jahre 1939 die Arbeitsmarktlage wesentlich gebessert hatte, wurde diese Reparatur- und Renovationsaktion im Juli erstmals eingestellt und erst im November wieder aufgenommen. Bis zum Frühjahr 1946¹⁸⁾, dem Zeitpunkt der endgültigen Sistierung, wurde sie nur noch in den Wintermonaten durchgeführt, um

- a) während des Krieges der Landwirtschaft nicht unnötigerweise die zur Bewältigung des Mehranbaues dringend erforderlichen Arbeitskräfte zu entziehen;
- b) eine möglichst gleichmässige Beschäftigung des Baugewerbes während des ganzen Jahres, nicht nur in den Sommermonaten, zu gewährleisten;
- c) während der Baustoffrationierung mit relativ kleinem Materialaufwand die bestehenden Gebäude zu erhalten.

Der bereits zitierte Bundesbeschluss sah in Artikel 5 auch für Wohnungsneubauten die Möglichkeit der Subventionierung vor, sofern ein Bedürfnis

¹⁷⁾ Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 10. November 1936, Eidg. Bundesblatt 1936, Band III, S. 125.

¹⁸⁾ Die Reparatur- und Renovationsaktion wurde seit Mitte 1942 parallel zur Wohnbauaktion durchgeführt.

nach neuen Wohnungen vorhanden war¹⁹⁾. Von dieser Möglichkeit machte im Kanton nur die Gemeinde Liestal, die seit 1936 stets an Wohnungsknappheit litt, Gebrauch, indem sie einwandfrei nachwies, dass die Wohnungssuchenden weder in Liestal, noch in den Nachbargemeinden untergebracht werden konnten. Zunächst wurden im Jahre 1937 an acht Einfamilienhäuser des Personals der kantonalen Kranken-, Heil- und Pflegeanstalten Beiträge des Bundes und des Kantons gewährt, während im Jahre 1939 zwanzig Einfamilienhäuser der Wohngenossenschaft «Brunnmatt» mit Subventionen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde erbaut wurden. Die genauen Zahlen gemäss Abrechnung lauten wie folgt²⁰⁾:

1937, Wohnkolonie im Hasenbühl:

Landerwerb	Fr. 3 305.—
Baukosten	Fr. 149 105.—
Bruttoanlagekosten	Fr. 152 410.—
abzüglich Subventionen:	
Bund 10 % von Fr. 149 000.—	
Kanton 5 % von Fr. 149 000.—	Fr. 22 350.—
Nettoanlagekosten	Fr. 130 060.—

1939, Wohngenossenschaft Brunnmatt:

Landerwerb	Fr. 60 292.—
Baukosten	Fr. 433 895.—
Bruttoanlagekosten	Fr. 494 187.—
abzüglich Subventionen:	
Bund 8 % von Fr. 375 000.—	
Kantone 2,4 % von Fr. 375 000.—	
Gemeinde 1,6 % von Fr. 375 000.—	Fr. 45 000.—
Nettoanlagekosten	Fr. 449 187.—

Obschon die Beiträge nur 15 % bzw. 12 % betragen hatten, hätten diese Häuser ohne Subventionen nicht erstellt werden können.

¹⁹⁾ Iklé schreibt: «Der Bundesbeschluss vom 23. Dezember 1936 schloss deshalb auch in Art. 5 Wohnungsneubauten ausdrücklich von der Subventionierung aus.» Vergleiche Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden. Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, S. 26, Einsiedeln 1944.

Diese Aussage steht im Widerspruch zum letzten Absatz von Artikel 5 des zit. Bundesbeschlusses, der lautet: «An Wohnungsneubauten werden Beiträge nur da geleistet, wo ein Bedürfnis nach neuen Wohnungen besteht». Die Subventionierung von Wohnungsneubauten war also, sofern ein Bedürfnis nachgewiesen werden konnte, ausdrücklich vorgesehen.

²⁰⁾ Die Zahlen wurden den entsprechenden Subventionsakten entnommen.

In der Zeit vom Juni 1936 bis April 1946 wurden durch Bund, Kanton und Gemeinden insgesamt rund Fr. 2 200 000.— an Reparatur- und Renovationsarbeiten geleistet und damit ein Bauvolumen von fast 19 Millionen Franken ausgelöst. Der durchschnittliche Beitrag belief sich demnach auf 11,5‰. Ohne die Subventionen hätten diese Arbeiten vermutlich bei weitem nicht dieses Ausmass erreicht, sondern wären nur auf das allernotwendigste beschränkt geblieben.

4. Der Wohnungsbedarf

Während für die Wohnungsproduktion neben dem Bedarf auch noch rein wirtschaftliche Faktoren ausschlaggebend sind, wird die Nachfrage allein durch die Bevölkerungsbewegung bestimmt. Hierbei sind jedoch nicht alle Komponenten wichtig. Vor allem ist die Zahl der Geburten für den Wohnungsbedarf nur von untergeordneter Bedeutung. Wohl können stark ansteigende Geburtenziffern dahin tendieren, das Bedürfnis nach grösseren Wohnungen entstehen zu lassen, doch bewirkt das nur eine Verlagerung der Nachfrage von dem ohnehin meist knappen Vorrat an Kleinwohnungen (Zwei- und Dreizimmerwohnungen) nach grösseren Wohnungen.

Für den Wohnungsbedarf relevant sind die Veränderungen der Zahl der Haushaltungen (Familien), wie sie sich durch die Haushaltsgründungen (Eheschliessungen) und -auflösungen (Sterbefälle, Ehescheidungen) ergeben.

Aber auch die Bevölkerungswanderung, das heisst die örtliche Verschiebung von Haushaltungen, kann sich auf den Wohnungsmarkt, insbesondere den lokalen, auswirken. Starke Zuwanderungen können die Wohnungsmarktsituation plötzlich stark anspannen, während dagegen erhebliche Abwanderungen einen grossen Leerwohnungsbestand zur Folge haben können.

In Betracht zu ziehen ist ferner die wirtschaftliche Lage, ein Faktor, der sehr oft übersehen wird und auf den Erhard hingewiesen hat²¹⁾. Durch die günstige Konjunktur wird die Kaufkraft der Bevölkerung verbessert und ermöglicht es ihr dadurch, grössere und bessere Wohnungen zu beanspruchen. Dies führt in der Regel zu einer Verminderung der Wohndichte, das heisst der Anzahl Personen pro Wohnung. Ferner bewirkt der wirtschaftliche Aufschwung meist eine Intensivierung der Eheschliessungen und löst eine Zuwanderung nach den Gebieten mit gut florierender Wirtschaft aus. Sehr oft werden alle drei Faktoren gleichzeitig wirksam und können auf diese Weise den Wohnungsmarkt sehr stark belasten, wie dies nach Ende des zweiten Weltkrieges der Fall war.

Befindet sich dagegen die Wirtschaft im Stadium der Depression, so verlaufen die genannten Faktoren in umgekehrter Richtung und werden zu

²¹⁾ Erhard G.: Der schweizerische Wohnungsmarkt in zwei Weltkriegen. Zeitschrift für schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, Heft Nr. 4, August 1942, S. 275.

einem empfindlichen Überangebot und rasch wachsendem Vorrat an Wohnungen führen.

In der Folge sei die Bevölkerungsbewegung im Kanton Baselland in den Jahren 1932 bis 1938 skizziert:

Tabelle 3

Stand der Bevölkerung und Zahl der Haushalte im Kanton Baselland von 1930 und 1941²²⁾:

Bezirk	1930			1941		
	Ein- wohner	Haus- halte	Ø Grösse der Haushalte	Ein- wohner	Haus- halte	Ø Grösse der Haushalte
Arlesheim	45 321	11 358	4,0	46 715	13 315	3,5
Liestal	20 679	4 678	4,4	21 473	5 544	3,9
Sissach	17 094	3 990	4,3	16 782	4 244	4,0
Waldenburg	9 447	2 156	4,4	9 399	2 295	4,1
Total	92 541	22 182	4,2	94 459	25 398	3,7

Ø = durchschnittlich

Tabelle 4

Eheschliessungen, Geburten, Todesfälle und Geburtenüberschuss im Kanton Baselland von 1932 bis 1938²³⁾:

	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
Eheschliessungen	765	789	734	673	697	730	655
Lebend Geborene	1551	1492	1448	1389	1404	1282	1319
Todesfälle	981	959	1004	950	912	948	921
Geburtenüberschuss	570	533	444	439	492	334	398

Von 1930 bis 1941 hat sich die Zahl der im Kanton lebenden Haushaltungen um 3216 erhöht, was einer durchschnittlichen Zunahme pro Jahr von 291 entspricht.

Im Zeitraum von 1932 bis 1938 wurden jährlich im Durchschnitt 720 Ehen geschlossen. Berücksichtigt man hierbei, dass, gestützt auf eingehende Berechnungen und langjährige Beobachtungen, nur ca. 80 %²⁴⁾ aller Eheschliessungen zur Gründung neuer Haushaltungen führen, so ergibt dies eine Zahl von 575 Haushaltungen, die eine eigene Wohnung beanspruchten. Diese Ziffer dürfte damals allerdings kaum erreicht worden sein, da besonders in den Krisenjahren viele junge Ehepaare aus materiellen Erwägungen heraus auf die Gründung eines eigenen Heimes verzichten mussten und bei

²²⁾ Die Zahlen stammen aus den statistischen Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1944/46, Heft 4, S. 11/12.

²³⁾ Die Zahlen sind den statistischen Jahrbüchern der Schweiz der Jahre 1932 bis 1938 entnommen.

²⁴⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, August 1945, Heft 4, S. 2.

Verwandten in Untermiete lebten. Ferner wirken sich Ehen, die von geschiedenen und verwitweten Personen eingegangen werden, in der Regel nicht in einer Erhöhung des Wohnungsbedarfes aus, sondern führen lediglich zur Ergänzung schon bestehender Haushaltungen.

Durch Todesfälle, vor allem geschiedener und verwitweter Frauen, werden erfahrungsgemäss ca. ein Viertel bis ein Drittel der betroffenen Haushaltungen aufgelöst. Nimmt man an, dass von den stets über 900 Todesfällen pro Jahr 250 bis 300 zu Haushaltsauflösungen geführt haben, wodurch in der Regel auch die entsprechende Anzahl Wohnungen frei wurden, so kommt man auf eine Nettozunahme der Haushaltungen von 250 bis 300, was ungefähr der weiter oben errechneten Zahl entspricht.

Vergleicht man den Geburtenüberschuss der in Frage stehenden Jahre mit der effektiven Bevölkerungszunahme, so lässt sich ein Verlust von rund 2000 Personen feststellen²⁵⁾, der auf Abwanderung zurückzuführen ist. Bei den Wandernden handelt es sich erfahrungsgemäss jedoch in überwiegender Mehrheit um Einzelpersonen, die den Wohnungsmarkt nicht oder nur sehr wenig beeinflussen. Wie gross die Familienwanderung gewesen ist, kann nicht ermittelt werden, da keine Zahlen vorliegen. Sie fällt aber nicht ins Gewicht, weshalb sie auch nicht berücksichtigt wird.

Von 1932 bis 1934 dürfte die jährliche Haushaltszunahme bei 300 gelegen haben, während sie sich 1935 und 1936 wesentlich unter dieser Zahl bewegt hat. Erst durch den infolge der Abwertung verbesserten Beschäftigungsgrad und die damit verbundene wachsende Kaufkraft der Bevölkerung hat sich die jährliche Zunahme trotz der geringen Zahl der Eheschliessungen erhöht.

Aus diesen Zahlen geht somit hervor, dass sich der jährliche Bedarf an neuen Wohnungen von 1932 bis 1938 zwischen 250 und 300 bewegt hat. Vergleicht man diesen mit den Ziffern der Wohnungsproduktion von 1932 bis 1934, so versteht man auch, weshalb der Bestand an Leerwohnungen stets zugenommen hat. Ferner bestätigt dies die schon früher gemachte Feststellung, wonach die Krise im Baugewerbe in erster Linie dadurch verursacht worden ist, dass die bis 1935 jährlich neu erstellten Wohnungen weit über den Bedarf hinausgingen. Erst als seit 1936 pro Jahr weniger als 250 Wohnungen errichtet wurden und damit das Neuangebot hinter der laufenden Nachfrage zurückblieb, sank auch die Zahl der leer stehenden Wohnungen, wodurch sich zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage allmählich eine Übereinstimmung ergab. Dieser Prozess wurde durch den Ausbruch des Krieges unterbrochen, so dass sich nicht beurteilen lässt, wann der als «normal» anzusehende Leerwohnungsbestand von 0,5–1 % in kleineren Gemeinden und 1–1½ % in Ortschaften mit über 5000 Einwohnern im ganzen Kanton erreicht worden wäre.

²⁵⁾ Geburtenüberschuss von 1932–1938 minus Bevölkerungszunahme 1930–1941 $\times 7 = 3210$ minus 1218 = 1992 Personen.

2. KAPITEL

Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1939–1949; die Ursachen des Rückganges der Wohnbautätigkeit und die ersten Massnahmen gegen die Wohnungsnot

A. Der Wohnungsmarkt im Kanton Baselland von 1939–1949

I. Das Wohnungsangebot

Um sich einen allgemeinen Überblick über die Entwicklung der Wohnungsmarktlage in den Kriegs- und den ersten vier Nachkriegsjahren verschaffen zu können, sollen sich kurz das Wohnungsangebot, das später noch eingehender zu analysieren sein wird, und der Wohnungsbedarf gegenübergestellt werden.

Tabelle 1

Neuerstellte, bezugsbereite Wohnungen in den Jahren 1939–1949¹⁾:

Bezirk	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947
Arlesheim	113	54	60	55	50	78	134	185	236
Liestal	70*)	25	50	33	63	70	87	118	193
Sissach	14	14	20	14	27	45	34	54	80
Waldenburg	23	14	13	18	46	28	15	27	57
Total	220	107	143	120	186	221	270	384	566
Hievon seit 1943 mit Subventionen erst.:	84	140	123	280	403				
in Prozent:					44,7	63,3	45,5	72,9	71,4

*) Davon sind 20 Einfamilienhäuser in Liestal mit Subventionen erstellt worden.

Da in den Jahren 1948 und 1949 die statistischen Veröffentlichungen des Kantons Basel-Landschaft nicht mehr erschienen, können für diese Jahre

¹⁾ Die Zahlen wurden teilweise den statistischen Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1944/46, Heft 4, S. 113 entnommen, zum Teil stammen sie aus den Brand-
lagerbüchern der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt.

keine genauen und detaillierten Zahlenangaben über das gesamte Bauvolumen gemacht werden. Bei den folgenden Zahlen handelt es sich lediglich um vorsichtige Schätzungen, wobei nur die genaue Anzahl der mit Subventionen erstellten Wohnungen bekannt ist. Im Jahre 1948 dürften rund 600 bis 650 neue Wohnungen (wovon 520 mit Subventionen), 1949 dagegen nur 550 bis 600 (davon 458 mit Subventionen) entstanden sein, womit die Produktion gegenüber den beiden Vorjahren (1946 und 1947) noch etwas grösser war. Die Anteile des subventionierten Wohnungsbaues lagen demnach für beide Jahre zwischen 75% und 85%.

Wie bereits im ersten Kapitel erwähnt wurde, hatte der Wohnungsbau in den Jahren 1937 und 1938 wieder stärker eingesetzt, was besonders auf die Zunahme des «spekulativen Wohnungsbaues» zurückzuführen war, wogegen der Bau von Einfamilienhäusern relativ etwas zurückging.

In den ersten acht Monaten des Jahres 1939 hatte sich die Situation nicht verändert. Eigenbau und «spekulativer Wohnungsbau» partizipierten mit je rund 50% an der Wohnungsproduktion, die sich quantitativ auf gleicher Höhe hielt wie im Vorjahr.

Nach Kriegsausbruch im Herbst 1939 hörte dann die Bautätigkeit plötzlich auf, und man kann wohl annehmen, dass nach dem ersten September nur noch wenige neue Bauvorhaben begonnen wurden.

Im folgenden Jahr sank die Wohnungsproduktion, verglichen mit 1939, um 50% und verharrte bis Ende 1942 auf beinahe gleicher Höhe, wobei sich Eigenbau und «spekulativer Wohnungsbau» während jener drei Jahre ungefähr die Waage hielten.

Wenn man die Zahlen des «spekulativen Wohnungsbaues» etwas näher untersucht, stellt man fest, dass in dieser Zeit keine Wohnhäuser errichtet wurden, die mehr als drei Wohnungen enthalten. Man kann diese Erscheinung auf das immer noch bestehende Wohnungsüberangebot und die unsichere politische Lage zurückführen. Es wurde vorwiegend für den eigenen Bedarf gebaut. Von jenen Bauherren, die auf die Realisierung ihrer Projekte nicht verzichteten, dürften es einige aus dem Wunsche heraus unternommen haben, ihr Vermögen in Sachwerten anzulegen, um es vor der Entwertung zu bewahren. Andere hingegen, die den spätern scharfen Baukostenanstieg voraussahen, nützten noch die Epoche der relativ niedrigen Baukosten aus.

Wenn in dieser Periode das Baugewerbe nicht von einer Krise erfasst wurde, so kann man dies damit begründen, dass der Bund grössere Bauarbeiten militärischer Art vergab und ferner einige Industrien, die eine kriegsbedingte Konjunktur erlebten, Bauaufträge erteilten, wodurch der starke Ausfall im Wohnungsbau teilweise kompensiert wurde. Zudem suchten viele Bauarbeiter in der Industrie Beschäftigung, während sich ein erheblicher Teil im Militärdienst befand.

Während der ersten Kriegsjahre lagen die Gründe der ausserordentlich flauen Bautätigkeit, im Gegensatz zur Zeit vor dem Krieg, in der Veränderung der den Wohnungsbau bestimmenden wirtschaftlichen und psycholo-

gischen Faktoren. Dem sinkenden Angebot stand jedoch eine steigende Nachfrage gegenüber, was zur Folge hatte, dass im Laufe des Jahres 1942 der Bestand an leeren Wohnungen, der während einiger Zeit die Wohnungssuchenden hatte aufnehmen können, weitgehend erschöpft war. An seine Stelle trat ein empfindlicher Wohnungsmangel, der sich schliesslich zu einer nie zuvor gekannten Wohnungsnot entwickelte, die nur noch mit Hilfe der öffentlichen Hand wirksam bekämpft werden konnte.

Mit dem Einsetzen des subventionierten Wohnungsbaues erfuhr dann die Wohnbautätigkeit einen starken Auftrieb. Vorerst verhinderte allerdings die durch die Baumaterialienknappheit bedingte Rationierung einzelner Baustoffe ein stärkeres Anwachsen der Produktion. Trotzdem wurden gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 1940–1942, der rund 125 Wohnungen betrug, bereits 1943 186 neue Wohnungen erstellt, was einer Produktionssteigerung von etwa 50% gleichkommt. In den folgenden zwei Jahren (1944 und 1945) hielt der Aufschwung an, so dass bereits im Jahre 1945 gegen 300 Wohnungen fertiggestellt wurden, das heisst, um 116% mehr als im Jahre 1942.

Nach der Aufhebung der Zementrationierung in der ersten Hälfte des Jahres 1946 erlebte der Wohnungsbau neuerdings einen starken Auftrieb. Die Zahl der jährlich neu erstellten Wohnungen wuchs ständig an und übertraf mit 566 Wohnungen im Jahre 1947 das Hochkonjunkturjahr 1932 um 55 Wohnungen. In den Jahren 1948 und 1949 erfuhr er noch eine weitere Steigerung, dürfte aber im Jahre 1948 mit über 600 Wohnungen den Höhepunkt erreicht haben.

Es muss noch beigefügt werden, dass diese Zahlen wahrscheinlich nie erreicht worden wären, wenn der Wohnungsbau nicht durch Beiträge des Bundes, der Kantone und Gemeinden energisch gefördert worden wäre. Das ist aus dem Anteil der ohne Subventionen erstellten Wohnungen an der jeweiligen Jahresproduktion (1943–1949) deutlich erkennbar. Errechnet man nämlich ihren Durchschnitt pro Jahr von 1943–1949, so stellt man fest, dass er mit rund 120 Wohnungen auf dem Niveau des Jahresdurchschnittes von 1940–1942 blieb.

Wenn man die in Tabelle 1 wiedergegebenen Zahlen der von 1943–1949 neu errichteten Wohnungen nach Haustypen untersucht, so ergibt sich folgendes:

In den Jahren 1943 und 1944 betrug der Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtbauvolumen 94 oder 57% bzw. 154 oder 69%. Diese hohe Quote lässt sich auf die rege Gründung von Wohnbau-Genossenschaften zurückführen, die in den Genuss der damals für den genossenschaftlichen Wohnungsbau erhöhten Bundessubvention gelangen wollten²⁾. Bei den von diesen Genossenschaften erstellten Bauten handelte es sich fast ausnahmslos um Einfamilienhäuser.

²⁾ Geschäftsbericht der Basellandschaftlichen Kantonalbank 1944, S. 6.

Der kontinuierliche Baukostenanstieg hatte zur Folge, dass der Anteil der Einfamilienhäuser an der Jahresproduktion etwas zurückging, da nun in vermehrtem Masse Mehrfamilienhäuser erstellt wurden. In den Jahren 1945 und 1946 hielten sich Eigenbau und «spekulativer Wohnungsbau» ungefähr die Waage, während in den Jahren 1947–1949 der «spekulative Wohnungsbau» dominierte, womit sein Anteil seit 1932/33 erstmals wieder 50% überstieg. Ganz besonders in industriereichen Ortschaften hätte der Eigenbau nicht mehr ausgereicht, um den infolge des wirtschaftlichen Aufschwunges vermehrten Wohnungsbedarf zu decken.

Trotz des grossen Produktionsvolumens war die Wohnungsnot bis Ende 1949 noch nicht restlos behoben, was die folgenden Zahlen über den Leerwohnungsbestand zeigen. Leider fehlen die Angaben für die Jahre 1939 und 1940, da damals keine Zählungen durchgeführt werden konnten. Ebenso sind infolge Ausbleibens statistischer Veröffentlichungen für die Jahre 1947–1949 keine Ziffern vorhanden. Man darf jedoch annehmen, dass am Ende des Jahres 1949 im Kanton noch kaum leer stehende Wohnungen zur Verfügung standen.

Tabelle 2

Leerwohnungsbestand in einigen Gemeinden des Kantons Baselland 1941 bis 1946³⁾: Die Zahlen verstehen sich jeweils per 1. Dezember eines jeden Jahres.

Gemeinde	1941		1942		1943		1944		1945		1946	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Allschwil . . .	56	2,52	17	0,77	7	0,32	3	0,13	7	0,32	6	0,27
Arlesheim . . .	—	—	—	—	—	—	2	0,2	1	0,1	0	0
Binningen . . .	64	3,0	19	0,89	8	0,38	2	0,09	7	0,33	0	0
Birsfelden . . .	58	3,34	27	1,55	5	0,29	7	0,40	4	0,23	0	0
Bottmingen . .	—	—	—	—	—	—	1	0,3	2	0,6	0	0
Ettingen	—	—	—	—	—	—	1	0,4	4	1,6	0	0
Münchenstein .	17	1,11	7	0,46	3	0,2	5	0,33	1	0,06	0	0
Muttenz	8	0,48	2	0,12	4	0,24	4	0,24	2	0,12	0	0
Liestal	14	0,8	3	0,2*)	—	—	0	0	0	0	1	0
Pratteln	9	0,7	3	0,2*)	—	—	0	0	1	0	0	0
Gelterkinden . .	—	—	—	—	—	—	0	0	1	0,1	0	0

*) Zählung anfangs September 1942.

Bei der Betrachtung der vorliegenden Zahlen kann man feststellen, dass in den grösseren Vorortsgemeinden der Bestand an leerstehenden Wohnungen bis Ende 1942 noch relativ gross war, wenngleich von den als leer gemeldeten Wohnungen durchaus nicht alle beziehbar waren (schlechter Bau-

³⁾ Statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1944/46, Heft 4, S. 116/117.

Für die Zeit von 1941–1943 stehen nur die Zahlen für die grösseren Gemeinden zur Verfügung. Seit 1944 wurden dann die Zählungen im ganzen Kanton durchgeführt. Die in der Tabelle nicht aufgeführten Gemeinden wiesen keine oder nur vereinzelte leere Wohnungen auf.

Für die Jahre 1947–1949 liegen keine Zahlen vor.

zustand, bereits auf einen spätern Termin vermietet, usw.). Diese Ortschaften wurden denn auch von der eigentlichen Wohnungsnot erst verhältnismässig spät, das heisst 1942/43, erfasst. Hingegen war die Lage des Wohnungsmarktes in den von Basel weiter entfernten grösseren Gemeinden bereits im Jahre 1941 ziemlich prekär (Pratteln und Liestal), während die typischen Landgemeinden, in denen die Lage auf dem Wohnungsmarkt stets stationär war und die nie grössere Bestände an leeren Wohnungen aufzuweisen hatten, von akutem Wohnungsmangel erst betroffen wurden, als die Wohnungssuchenden, die in den grössern Gemeinden kein Obdach mehr gefunden hatten, sich in diesen kleineren Ortschaften niederliessen. Diese Erscheinung beschränkte sich allerdings zur Hauptsache auf die um Industrieorte gruppierten Gemeinden (als Beispiel hiefür sei Zunzgen erwähnt).

Wenn auch die Leerwohnungszahlen allmählich auf 0% sanken, so bedeutete das keineswegs, dass damit zugleich der Bedarf aller Wohnungssuchenden gedeckt war. Die Nachfrage wuchs im Gegenteil stets weiter an, während das Angebot bis 1946 völlig ungenügend blieb, so dass die Leerwohnungsziffern theoretisch «unter Null» fielen⁴⁾.

In der Folge sollen nun die Vorgänge auf der Nachfrageseite beleuchtet werden.

II. Der Wohnungsbedarf

Tabelle 3

Eheschliessungen, Geburten, Todesfälle und Geburtenüberschuss im Kanton Baselland von 1939–1949⁵⁾:

	1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948	1949
Eheschliessungen	703	772	827	771	786	753	779	889	906	1006	946
Lebend Geborene	1327	1316	1504	1675	1652	1816	1931	1839	1903	1966	1974
Todesfälle	1086	1072	943	986	981	1095	1068	983	1168	1054	1017
Geburtenüberschuss	241	244	561	689	671	721	863	856	735	912	957

Ein Vergleich obiger Zahlen mit jenen der Jahre 1932–1938 zeigt eine Zunahme der Eheschliessungen. Während durchschnittlich von 1932–1938 pro Jahr 720 Ehen eingegangen wurden, stieg diese Ziffer in der Berichtsperiode auf etwa 830 oder um 15% an. Erstaunlich ist hierbei vor allem, dass selbst in den unsicheren Jahren 1940 und 1941 die Zahl der Eheschliessungen ziemlich gross war. Dieses Phänomen dürfte – zumal damals noch grosse Truppenbestände im Felde waren – zu einem erheblichen Teil psychologisch bedingt gewesen sein. Aber auch die bald nach Kriegsausbruch ge-

⁴⁾ Erhard G.: Der schweizerische Wohnungsmarkt in zwei Weltkriegen. Zeitschrift für Schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, August 1942, Nr. 4, S. 261.

Es sei hier noch beigelegt, dass einzelne Gemeinden genötigt waren, Wohnbaracken und Notwohnungen zu erstellen, um die schlimmste Wohnungsnot zu beheben.

⁵⁾ Statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1942/43, Heft 3, S. 20 und 1944/46, Heft 4, S. 42 und statistische Jahrbücher der Schweiz 1946–1949.

schaffene Lohn- und Verdienstersatzordnung, bei der die Verheirateten finanziell besser gestellt waren als die Ledigen, mag die Heiratsfreudigkeit gefördert haben. Viele der jungverheirateten Ehefrauen gingen zudem noch ihrem früheren Erwerb nach. Dadurch wurde es einer bedeutenden Anzahl junger Leute möglich, ihre aufgeschobene Heirat nachzuholen, während sich andere früher als ursprünglich beabsichtigt vermählten.

Bis Kriegsende blieb die Zahl der Eheschliessungen stabil. Sie stieg erst von 1946 bis 1949 stark an, was hauptsächlich der günstigen Entwicklung der wirtschaftlichen Lage zuzuschreiben ist.

Will man aus diesen Zahlen den Wohnungsbedarf ermitteln, so muss man sich die bereits erwähnte Tatsache vergegenwärtigen, wonach erfahrungsgemäss 80% aller Eheschliessungen zur Gründung eigener Haushaltungen führen⁶⁾. Wenn man von der errechneten Zahl von rund 830 Eheschliessungen ausgeht, ergibt dies einen jährlichen Bedarf von 660 Wohnungen. Es muss jedoch erwähnt werden, dass diese Zahl durch die hohen Eheschliessungsziffern der Jahre 1946–1949 erheblich beeinflusst wird. Es ist kaum anzunehmen, dass 1939 und 1940 mehr als 550–600 Wohnungen beansprucht wurden, da viele jungverheiratete Frauen bei den Eltern wohnten, so lange der Mann im Militärdienst weilte. Für die Zeit von 1941–1945 wird man hingegen mit einem jährlichen Bedarf von 600–620 Wohnungen rechnen dürfen, während er sich später (1946–1949) vermutlich auf über 700 Wohnungen belief.

Es ist unwahrscheinlich, dass durch den Ausbruch des Krieges bereits bestehende Haushaltungen aus materiellen Gründen aufgelöst werden mussten, wie dies *Saitzew* für das Jahr 1914 festgestellt hatte, da die sozialen Verhältnisse und die Fürsorge für die Angehörigen der Wehrmänner doch ungleich besser waren als im ersten Weltkrieg⁷⁾.

Die Todesfälle hatten im Durchschnitt dieser elf Jahre etwas zugenommen und lagen ein Weniges über 1000, was mit der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung im Zusammenhang steht⁸⁾. Trotzdem darf angenommen werden, dass dadurch jährlich nicht wesentlich mehr als 250–300 Wohnungen durch Haushaltsauflösungen frei wurden.

Die pro Jahr wirksam werdende Nachfrage nach Wohnungen kann daher 1939 und 1940 auf rund 300, für die Zeit von 1941–1945 auf etwa 350 und für die folgenden vier Jahre auf 450–500 oder noch mehr Wohnungen geschätzt werden.

Da die Geburten für den laufenden Wohnungsbedarf weitgehend irrelevant sind, sei hier lediglich bemerkt, dass ihr stetes Ansteigen aus den höheren Eheschliessungszahlen und den guten Verdienstmöglichkeiten abgeleitet werden kann.

⁶⁾ Vergleiche Anmerkung 24 auf Seite 20.

⁷⁾ *Saitzew M.*: Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920, S. 4.

⁸⁾ Statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1939/41, Heft 2, S. 12.

Als weiterer Faktor trug die ausserordentlich günstige Beschäftigungslage wesentlich dazu bei, den Wohnungsbedarf zu steigern⁹⁾. Der wirtschaftliche Aufschwung ermöglichte vielen Familien entweder den Bezug einer eigenen oder einer grösseren und komfortableren Wohnung, was die Wohndichte verminderte. Dieser Prozess wurde durch die Tiefhaltung der Mietpreise noch gefördert, während die Nominaleinkommen den gestiegenen Lebenshaltungskosten angepasst wurden, so dass die Ausgaben für die Miete, gemessen am Gesamteinkommen, prozentual sanken.

Als letzte den Wohnungsbedarf beeinflussende Komponente der Bevölkerungsbewegung sind die Zu- und Abwanderungen zu bewerten. Wie festgestellt wurde, hatte der Kanton Baselland in der Zeit von 1932–1938 einen geringen Wanderungsverlust aufzuweisen. Ganz anders verlief die Wanderungsbewegung in der Periode von 1939–1949:

Tabelle 4

Die Wanderungsbewegung in den Gemeinden mit über 2000 Einwohnern im Kanton Baselland von 1939–1949¹⁰⁾:

	1939 WG	1940 WG	1941 WG	1942 WG	1943 WG	1944 WG	1945 WG	1946 WG	1947 WG	1948 WG	1949 WG
Aesch . . .	+ 26	+ 69	- 14	- 49	-34	+ 16	-17	+ 97	—*)	—*)	—*)
Allschwil . .	- 10	- 69	- 8	+ 57	-94	+ 14	+ 4	0	+ 93	+ 89	- 42
Arlesheim . .	- 85	- 57	- 5	- 1	+33	- 11	+20	+ 82	+ 90	+ 50°)	+ 20
Binningen . .	- 19	-133	- 92	+ 41	+46	- 40	+ 4	+ 233	—*)	—*)	—*)
Birsfelden . .	- 32	- 24	+ 63	+104	-36	+ 2	-51	+ 106	+ 89	+157	+ 69
Gelterkinden .	+ 16	+ 65	+ 50	+ 38	+26	+ 23	-26	+ 80	+ 33	+ 31	+ 19
Liestal . . .	+ 48	+ 16	- 17	+ 26	+57	+110	+66	+ 57	+ 167	+ 42	- 42
Münchenstein	+100	- 2	+126	- 26	+26	+ 44	+28	+ 125	+ 201	+138	+ 74
Muttenz . . .	+ 63	+ 91	- 23	- 64	- 3	+ 7	-50	+ 139	+ 271	+128°)	+ 4
Oberwil . . .	+ 5	- 1	- 5	+ 11	+22	- 12	- 4	+ 28	+ 66	+ 54	+ 15
Pratteln . . .	+ 50	- 9	-122	- 43	-60	+ 23	+16	+ 527	+ 308	—*)	—*)
Reinach . . .	+ 12	+ 8	+ 8	+ 29	-16	+ 23	+44	+ 166	+ 124	+ 98	—*)
Sissach . . .	+ 33	- 23	+ 9	+108	-10	- 20	-24	+ 14	- 33	- 41	- 15
Total	+207	- 69	- 30	+231	-43	+179	+10	+1644	+1409	+746	+102

Zuwachs von 1939–1945: 485 Personen

Zuwachs von 1946–1949: über 4000 Personen

Zuwachs von 1939–1949: zwischen 4500 und 5000 Personen

WG=Wanderungsgewinn (+) bzw. Wanderungsverlust (—). °) exkl. zweites Vierteljahr.

*) Die Angaben über die Wanderungsbewegung fehlen. *) exkl. erstes Vierteljahr.

⁹⁾ Erhard G.: «...es sind sogar erheblich mehr Fabrikarbeiter beschäftigt als im Hochkonjunkturjahr 1929 ...» in Zeitschrift für schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, Heft 4, August 1942, S. 272.

¹⁰⁾ Vergleiche statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1942/43, Heft 3, S. 31–34 und 1944/46, Heft 4, S. 46–49. Die Zahlen für die Jahre 1946–1949 wurden direkt auf Grund der von den Gemeinden an das Statistische Amt eingesandten Erhebungsbogen über die Bevölkerungsbewegung errechnet. Leider sind die Angaben für die Jahre 1948 und 1949 nur sehr lückenhaft.

Während das Jahr 1939 noch einen Wanderungsgewinn von 207 Personen aufweist, der durch Mehrzuzug von 548 Schweizern und Mehrwegzug von 341 Ausländern entstanden ist¹¹⁾, hatten die folgenden zwei Jahre einen geringen Wanderungsverlust zu verzeichnen, da mehr Ausländer weg- als Schweizer Bürger zuzogen.

Bemerkenswert für diese Zeit war die an und für sich grosse Wanderungsbewegung, wechselten doch 1940 über 10500 und 1941 gar über 12000 Personen ihren Wohnort, also jeweils mehr als 10% der Wohnbevölkerung des Kantons, wobei sie sich fast zu genau gleichen Teilen auf Zuzüger und Wegzüger verteilten. Diese lebhaftige Wanderungsbewegung ist auf die kriegsbedingten Domizilwechsel zurückzuführen, «so die Abwanderung der Ausländer, das Evakuationsfieber im Sommer 1940, die stossweise Beschäftigung in der Industrie und die Wohnungsnot»¹²⁾.

Auch von 1941–1945 schwankte die Zahl der jährlich zu- und wegziehenden Personen stets zwischen 10 000 und 12 000. Da sich aber die Zu- und Wegzüger ungefähr die Waage hielten, erwuchs dem Kanton während der Kriegsjahre aus der Wanderungsbewegung lediglich ein bescheidener Gewinn von 485 Personen, die den Wohnungsmarkt kaum merklich belastet haben dürften.

In den Jahren 1946 und 1947 überstieg dann allerdings die Zahl der mehr Zuziehenden mit 1644 bzw. 1409 jene der Wegziehenden ganz beträchtlich. Die Zahlen für die Jahre 1948 und 1949 sind zwar sehr unvollständig, da nicht alle Gemeinden ihre Meldungen über die Bevölkerungsbewegung abgaben, doch scheint sich die Wanderungsbewegung für das Jahr 1948 noch nahezu im gleichen Umfange wie im Vorjahr gehalten zu haben, während sie 1949 beträchtlich zurückgegangen sein dürfte.

Obgleich nicht festgestellt werden kann, wie viele Haushaltungen und Einzelpersonen zuwanderten, so wird doch die Nachfrage nach Wohnungen in einigen Ortschaften (besonders Industriegemeinden) von dieser Seite her – besonders in den Jahren 1946–1948 – eine nicht unerhebliche Zunahme erfahren haben.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass der Wohnungsmarkt während des Krieges und in den ersten Nachkriegsjahren im Zeichen eines stetig zunehmenden Bedarfes stand. Da der Wohnungsbau bis 1946 keineswegs die laufende Nachfrage zu befriedigen vermochte, ergab sich – nachdem 1942 die vorhandenen Reserven weitgehend erschöpft waren – ein stets wachsendes Wohnungsmanko, das Ende 1946 etwa 500 Wohnungen betragen haben dürfte. Erst im Jahre 1947 gelang es, über den jährlichen Bedarf hinaus etwa 100 Wohnungen zu errichten. Diese Produktionsziffern wurden

¹¹⁾ Es ist interessant festzustellen, dass das Jahr 1939 eine ausnehmend hohe Zahl von Wegzügen von Ausländern aufweist. Vermutlich wurden im Herbst jenes Jahres viele Ausländer zum Militärdienst in ihre Heimat einberufen und nahmen ihre Familien mit sich.

¹²⁾ Statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft 1942/43, Heft 3, S. 14.

auch in den folgenden Jahren (1948 und 1949) erreicht. Man darf damit rechnen, dass bis Ende 1950, spätestens aber bis Ende 1951, die fehlenden Wohnungen, einschliesslich eines recht bescheidenen Bestandes an leeren Wohnungen, gebaut sein werden.

B. Die Ursachen des Rückganges der Wohnbautätigkeit

Im wesentlichen bestimmen drei Faktoren den Wohnungsbau: der Wohnungsbedarf, die Kosten- und Rentabilitätsverhältnisse und die Lage des Kapitalmarktes¹³⁾. Darüber hinaus spielen noch gewisse psychologische Momente eine Rolle.

Da der Bedarf im vorangehenden Abschnitt behandelt worden ist, beschränkt sich die folgende Betrachtung auf die übrigen Faktoren.

I. Der psychologische Faktor

Zu Beginn des Krieges erfuhr die Wohnbautätigkeit einen scharfen Rückgang, der sich kaum mit «rein» wirtschaftlichen Argumenten begründen lässt. Das Baugewerbe hatte sich eben von der Krise der dreissiger Jahre erholt, und die oben angeführten wirtschaftlichen Faktoren wirkten nicht in der Richtung einer Beeinträchtigung des Wohnungsbaues (die Baukosten stiegen nur geringfügig an, Hypothekarzinssatz und Mietpreise blieben stabil). Ferner standen auch Baumaterialien (Roh- und Hilfsstoffe) noch in genügenden Mengen zur Verfügung. Der einzige wirtschaftliche Faktor, der damals eine Rolle hätte spielen können, ist ein durch die Mobilisation bedingter temporärer Mangel an Bauarbeitern gewesen¹⁴⁾.

«Der eigentliche Grund der rückläufigen Bautätigkeit in den Jahren 1940 und 1941 ist daher wohl in erster Linie in der Unsicherheit der Lage, in der Angst vor der Zukunft zu erblicken»¹⁵⁾. Niemand konnte in jener Zeit wissen, ob und wie lange die Schweiz noch von den Kriegswirren verschont bliebe, so dass im allgemeinen langfristige Investitionen unterblieben¹⁶⁾.

Nachdem das Gefühl der Unsicherheit einigermassen gewichen war, hatten sich in der Zwischenzeit die wirtschaftlichen Bedingungen für den Wohnungsbau verschlechtert, so dass ihm nun von dieser Seite her schwerwiegende Hemmnisse erwuchsen.

Ob und inwieweit sich der Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 betreffend «Massnahmen gegen die Wohnungsnot», der zum Schutze der

¹³⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, August 1945, Heft 4, S. 2.

¹⁴⁾ Erhard G.: Der schweizerische Wohnungsmarkt in zwei Weltkriegen, in Zeitschrift für schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, August 1942, Nr. 4, S. 271.

¹⁵⁾ Erhard G.: a. a. O. S. 271.

¹⁶⁾ Geschäftsbericht der Basellandschaftlichen Kantonalbank 1940, S. 8.

Mieter unter anderem die Beschränkung des Kündigungsrechtes dekretierte, nachteilig auf die Bautätigkeit ausgewirkt hat, lässt sich nicht feststellen¹⁷⁾. Der Einfluss von dieser Seite her dürfte jedoch im Kanton Basel-land kaum von Bedeutung gewesen sein, schon deshalb nicht, weil auf dem Lande die Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter in der Regel anderer, mehr persönlicher Natur sind als in den Städten.

II. Die wirtschaftlichen Faktoren

Sie sollen unterteilt werden in:

1. die Bewegung des Hypothekarzinsfusses,
2. die Bewegung der Baukosten,
3. das Mietpreisproblem.

1. Die Bewegung des Hypothekarzinsfusses

Im Verlaufe des ersten Weltkrieges stand der Kapitalmarkt im Zeichen einer zunehmenden Anspannung. Die Folge davon war eine Erhöhung der Zinssätze durch die Banken, wobei der Hypothekarzinsfuss von 4,5–5 % im Jahre 1914 auf 5,5–6 % nach Kriegsende stieg¹⁸⁾.

Einen ganz andern Verlauf nahm indessen die Entwicklung des Hypothekarzinsfusses im zweiten Weltkrieg. Betrug er im Durchschnitt für I. und II. Hypotheken bei der Basellandschaftlichen Hypothekenbank und der Basellandschaftlichen Kantonalbank im Jahre 1939 3,83 % bzw. 3,87 %, so sank er bis Ende 1947 bei beiden Banken auf 3,54 %¹⁹⁾ und langte damit auf einem nie zuvor gekannten tiefen Stand an. Lediglich in den Jahren 1940 und 1941 wies er bei diesen Instituten als Folge der Anspannung auf dem Kapitalmarkt eine vorübergehende kleine Steigerung auf. Von der Seite des Zinsfusses her erfuhr somit die Wohnbautätigkeit keine nachteilige Beeinflussung.

2. Die Bewegung der Baukosten

Man unterscheidet hier zwischen

- a) Kosten für den Erwerb des zur Errichtung des Gebäudes benötigten Grundstückes und
- b) Baukosten im engeren Sinn²⁰⁾.

¹⁷⁾ *Saitzew* glaubt, die Verhältnisse in Zürich nach dem ersten Weltkrieg untersuchend, «dass der Hausbesitzer nicht mehr in dem Masse wie früher ‚Herr im Hause‘ ist» und «So lächerlich mancher dieser Gründe auch klingen mag, so unwichtig diese Momente im Vergleich zu der herrschenden Not sind, – eine gewisse Rolle werden auch sie spielen.»

Saitzew M.: Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920, S. 40.

¹⁸⁾ *Saitzew M.*: a. a. O. S. 35.

¹⁹⁾ Nach Angaben der beiden Bankinstitute.

²⁰⁾ Materialsammlung zur Bau- und Wohnkostenfrage, Sonderheft 30 der «Volkswirtschaft» herausgegeben vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement 1938, S. 15.

a) Die Preisentwicklung des Baulandes im Kanton Baselland

Um der Verteuerung von Grund und Boden, wie sie während des ersten Weltkrieges eingetreten war, vorzubeugen, erliess der Bundesrat am 19. Januar 1940 einen Beschluss über «Massnahmen gegen die Bodenspekulation und die Überschuldung sowie zum Schutze der Pächter», der durch den Bundesratsbeschluss vom 7. November 1941 über die «Abänderung der Massnahmen gegen die Bodenspekulation sowie zum Schutze der Pächter» ergänzt wurde²¹⁾.

Gestützt auf diesen heute noch gültigen Beschluss unterliegen alle Handänderungen von Grundstücken der behördlichen Bewilligung. Diese kann unter anderem verweigert werden, wenn «im Vertrag für die Grundstücke ein Kaufpreis vereinbart ist, der den unter Berücksichtigung einer längeren Wirtschaftsperiode ermittelten Ertragswert mit einem allfälligen Zuschlag von höchstens 30% übersteigt»²²⁾.

Der Kanton Baselland hat allen landwirtschaftlich genutzten Boden diesem Gesetze unterstellt, wodurch auch noch nicht überbautes Land innerhalb der Bauzonen erfasst wurde.

Jene, die vor dem 19. Januar 1940 Bauland besessen hatten, waren bei einem Verkauf in der Preisfestsetzung an keine Vorschriften gebunden, und im allgemeinen wurden solche Grundstücke zu den «ortsüblichen» Preisen gehandelt. Der Neuerwerber dagegen ist in der Regel verpflichtet, das Land vor Ablauf von 2–3 Jahren entweder zu überbauen oder an andere Bauinteressenten weiterzuveräussern. Im letzteren Falle kann er den Preis nicht nach Belieben festsetzen, sondern ist verpflichtet, das Grundstück zu den Selbstkosten (das heisst seinerzeitiger Kaufpreis + in der Zwischenzeit allfällig aufgewendete wertvermehrnde Arbeiten + Gebühren) zuzüglich einen 4%igen Zuschlag vom investierten Kapital als Entschädigung für entgangenen Gewinn abzugeben.

Ein weiteres Instrument, die Preissteigerung für Bauland zu bekämpfen, steht den Gemeinden in der kommunalen Bodenpolitik zur Verfügung. Man versteht darunter «die Bereitstellung ausreichender Landreserven durch die Gemeinden für Wohnbauten, für industrielle und gewerbliche Ansiedlung überhaupt»²³⁾. Den Gemeinden erwächst daraus ein dreifacher Vorteil:

1. Durch Ankauf von Grundstücken in Zeiten niedriger Bodenpreise werden sie in die Lage versetzt, im Falle gesteigerter Bautätigkeit in einem spätern Zeitpunkt das Land billig an die Bauinteressenten abzugeben und so die Bodenspekulation weitgehend auszuschalten.

²¹⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft Nr. 12 vom 21. März 1940, S. 393 und Nr. 21 vom 20. November 1941, S. 533.

²²⁾ Siehe Art. 8 Absatz 1 des zitierten Bundesratsbeschlusses vom 19. Januar 1940.

²³⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden. Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, Einsiedeln 1944, S. 60.

2. Ferner können sie auf diese Weise das Siedlungsbild vorteilhaft beeinflussen und einer planlosen Bauerei vorbeugen.
3. Ebenso kann durch eine solche Massnahme eine «Einsparung von teuren Weg-, Wasserleitungs- und Kanalisationsnetzen» erzielt werden²⁴⁾.

Wenn trotzdem die Preissteigerung des Baulandes nicht verhindert werden konnte, so rührt dies daher, dass der sogenannte «Altbesitz» (Landerwerb vor dem 19. Januar 1940) keinen Vorschriften in bezug auf die Preisfestsetzung unterlag. Immerhin ist es weitgehend gelungen, die spekulativen Preiserhöhungen, die meist aus dem Grundstückzwischenhandel resultieren, zu verhindern.

In verschiedenen, hauptsächlich ländlichen Gebieten konnten die Baulandpreise niedrig gehalten werden. In andern Regionen dagegen, wo eine starke industrielle Entwicklung vor sich ging und die Bevölkerung zunahm, wirkte die Bodenteuerung in ähnlicher Richtung wie die Baukostenteuerung, allerdings nur im Ausmasse des Verhältnisses der Landerstellungskosten zu den Baukosten im engeren Sinne.

Von einer einheitlichen Entwicklung der Bodenpreise kann man daher nicht sprechen, und es ist auch unmöglich, die Teuerung zahlenmässig wiederzugeben, da selbst innerhalb der einzelnen Wohnlagen (Quartiere) zum Teil grosse Preisdifferenzen auftraten.

Im allgemeinen dürfte aber auch die Preisentwicklung des Baulandes die Wohnbautätigkeit nicht massgeblich beeinträchtigt haben.

b) Die Baukosten im engeren Sinn

Wohl das schwerste Hemmnis, das sich der Wohnungsproduktion entgegengestellt hat, war das scharfe Ansteigen der Baukosten im engeren Sinne, welche sich aus den Materialpreisen und Arbeitslöhnen zusammensetzen, wobei die Löhne mit etwa zwei Dritteln zu veranschlagen sind²⁵⁾. «Die Erfahrung lehrt, dass die Baukosten auf die Wohnbautätigkeit von entscheidendem Einfluss sind»²⁶⁾. Es ist durchaus verständlich, dass trotz gestiegener Nachfrage der Wohnungsbau nicht mehr angeregt wurde, da «die damals stark angestiegenen Baukosten eine normale Rendite des Hausbesitzes verunmöglichten»²⁷⁾. Im folgenden sollen das Baumaterialproblem und die Lohnbewegung kurz gesondert betrachtet werden.

Das Baumaterialproblem. Viele wichtige Roh- und Hilfsstoffe (Eisen,

²⁴⁾ Amtsbericht des Regierungsrates des Kantons Basellandschaft vom Jahre 1943, S. 133.

²⁵⁾ *Marbach F. und Sieber H.*: Gutachten über vier Fragen betreffend die Einschätzung des Steuerwertes von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Liegenschaften nach dem neuen bernischen Steuergesetz. Bern 1946, S. 16.

²⁶⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4, August 1945, S. 14.

²⁷⁾ do. S. 14.

Kohle, Holz, usw.) muss die Schweiz aus dem Ausland beziehen. Nach Kriegsausbruch bewegte sich der Import dieser Güter, die das kriegführende Ausland in hohem Masse selber beanspruchte, stark rückläufig. Parallel mit der Verknappung ging der Preisanstieg einher, was teilweise auf die höheren Transportkosten und Versicherungsprämien, zum Teil aber auf Preiserhöhungen im Ursprungsland selber zurückzuführen war, Faktoren, auf die vom Inland her kein Einfluss ausgeübt werden konnte. Einen weiten Auftrieb erfuhren die Preise infolge der auf dem Inlandmarkt herrschenden Materialknappheit, wo die Nachfrage das Angebot bei weitem überstieg. Nur mit erheblichen Schwierigkeiten gelang es hier der eidgenössischen Preiskontrolle, weitere Preiserhöhungen zu verhindern.

Am schwersten gestaltete sich die Zementproduktion, welche Kohle benötigt. Zur Herstellung von 1000 Tonnen Zement braucht man 200 Tonnen Kohle²⁸⁾. In den ersten beiden Kriegsjahren (1940 und 1941) erübrigte sich die Zementrationierung, da noch erhebliche Lager an Kohle und Rohmaterialien für die Zementfabrikation vorhanden waren²⁹⁾, die jedoch in der Folge rasch zusammenschmolzen, da besonders viel Zement für militärische Bauten verwendet wurde. Je länger der Krieg andauerte, desto knapper wurde die Einfuhr von Kohle. Da diese ausserdem sehr teuer wurde³⁰⁾, sahen sich die Zementproduzenten veranlasst, ihre Preise sukzessive zu erhöhen. Kostete ein Sack Portlandzement (exklusive Tara) im Jahre 1938 Fr. 455.— (Stationspreis für Zürich), so stieg der Preis bis zum September 1943 auf Fr. 697.—³¹⁾ oder um 53%, auf welcher Höhe er bis September 1947 blieb. Erst in jenem Zeitpunkt erfuhr er die erste geringfügige Reduktion auf Fr. 672.—.

Der Versuch, die Zementproduktion von der Kohle unabhängig zu machen und im elektrischen Verfahren herzustellen, kam angesichts der hohen Kosten, mit der diese Umstellung verbunden gewesen wäre, kaum in Frage³²⁾.

Auch der Versuch, die Zementmenge durch Einfuhren zu erhöhen, wurde bald wieder aufgegeben, da die Preise im Vergleich zur Inlandproduktion um Fr. 500.— bis Fr. 700.— pro 10 Tonnen teurer waren und sich die geringen importierten Quanten qualitativ als minderwertig erwiesen³³⁾.

²⁸⁾ do. S. 1.

²⁹⁾ *Baschy J.*: Der schweizerische Wohnungsmarkt im zweiten Weltkrieg, Zürcher Dissertation 1946, S. 78.

³⁰⁾ *Baschy J.*: a. a. O. S. 76. Tabelle über Kohlenpreise.

³¹⁾ Jahresbericht der Handelsgenossenschaft des schweizerischen Baumeisterverbandes Nr. 50, S. 5–8.

³²⁾ Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4, August 1945, S. 1.

³³⁾ Jahresbericht der Handelsgenossenschaft des schweizerischen Baumeisterverbandes Nr. 47, S. 4.

Es blieb somit nichts anderes übrig, als den Zementverbrauch staatlich zu lenken, das heisst zu rationieren. Ab 8. Januar 1942 war dieser wichtige Baustoff nur noch gegen Bezugsscheine erhältlich³⁴⁾. Eisen und Blech wurden bereits im Jahre 1940 der behördlichen Kontrolle unterworfen³⁵⁾ und auch der Holzverbrauch war kontingentiert³⁶⁾. Die keramischen Baustoffe (Backsteine, Ziegel) unterlagen der Rationierung nicht, da ihr Bedarf weitgehend von der Zementproduktion abhängig ist. Indessen stiegen die Preise sämtlicher dieser Baustoffe zum Teil ziemlich stark über den Vorkriegsstand an.³⁷⁾

War der Zement ohnehin knapp, so erwuchs dem Wohnungsbau aus dessen Verteilungsmodus noch eine weitere Schwierigkeit. In der Reihe der Dringlichkeit figurierte er vor den öffentlichen Bauten, jedoch hinter den Bauvorhaben der Armee, Kraftwerke, Meliorationen, Landwirtschaft, Industrien, Laboratorien und Versuchsanstalten³⁸⁾.

Angesichts der Probleme, die durch den grossen Zementmangel entstanden, wurde im August 1942 eine Kommission ins Leben gerufen, die sich aus Vertretern der Behörden und des Baugewerbes zusammensetzte. Ihre Aufgabe war es, das vom Bund für den subventionierten und nicht subventionierten Wohnungsbau jeweiligen bewilligte Zementkontingent gemäss den Weisungen von Bern zu verteilen³⁹⁾. Die Schwierigkeiten, die hierbei überwunden werden mussten, bestanden vor allem darin, dass einerseits der Wohnungsbau mittels Subventionen gefördert wurde, während es andererseits infolge des herrschenden Materialmangels unmöglich war, sämtliche Gesuche um Baustoffzuteilung zu berücksichtigen. Dass ab und zu Härten entstanden, kann daher nicht verwundern. Immerhin trug die Kommission den verschiedenen Umständen, ganz besonders aber der Dringlichkeit der Gesuche und der Wohnungsmarktlage in den von der Wohnungsnot am meisten betroffenen Gemeinden nach Möglichkeit Rechnung. Nach der Einführung der Baustoffrationierung war es jedoch nicht möglich, jährlich mehr als 300 Wohnungen zu erstellen.

Dadurch, dass im Kanton Baselland während der Periode der Rationierung von Baumaterialien bedeutend mehr Einfamilienhäuser als Mehr-

³⁴⁾ Verfügung Nr. 1 des Kriegs-, Industrie- und Arbeitsamtes betr. Verbrauchs- und Produktionslenkung in der Bauindustrie vom 31. Dezember 1941. Eidgenössische Gesetzessammlung 1942, Band 58, S. 18.

³⁵⁾ Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über die Sicherstellung der Versorgung von Volk und Heer mit technischen Rohstoffen, Halb- und Fertigfabrikaten vom 1. August 1940. Eidgenössische Gesetzessammlung 1940, Band 56, S. 1352.

³⁶⁾ Bundesratsbeschluss über die Holzversorgung vom 5. März 1940, Eidgenössische Gesetzessammlung 1940, Band 56, S. 225.

³⁷⁾ *Baschy J.*: Der schweizerische Wohnungsmarkt im zweiten Weltkrieg. Zürcher Dissertation 1946, S. 72 ff.

³⁸⁾ Nationalzeitung Nr. 527 vom 12. November 1942.

³⁹⁾ Die Zementzuteilung für den industriellen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Bau lag nicht im Kompetenzenbereich dieser Kommission.

familienhäuser gebaut wurden, geriet er, wie vermutlich wohl alle Landkantone, den Städtekantonen gegenüber etwas in Nachteil, da für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weniger Zement benötigt wird als für Einfamilienhäuser.

Erst als die Baustoffrationierung durch Verfügung Nr. 9 des Kriegs-Industrie- und Arbeitsamtes vom 18. April 1946 auf den 1. Mai 1946 aufgehoben wurde, konnte auch die eingesetzte Kommission ihre Tätigkeit einstellen. Von diesem Moment an erfuhr die Wohnungsproduktion einen starken Aufschwung.

Die Entwicklung der Bauarbeiterlöhne⁴⁰⁾. Einen wesentlichen Teil der zum Lebensunterhalt notwendigen Güter muss sich die Schweiz aus dem Ausland beschaffen. Nach Kriegsausbruch stiegen die Preise dieser Waren immer mehr an, was zu einer Steigerung der Lebenshaltungskosten führte, die wiederum eine Anpassung der Löhne erforderlich machte. Diese Tendenz der Lohn- und Preissteigerungen wurde im Inland durch das Missverhältnis zwischen Geld- und Gütermenge verstärkt, da dem verminderten Sozialprodukt eine grössere Geldmenge gegenüberstand, was inflatorische Auswirkungen zur Folge hatte.

Besonders im Baugewerbe verliefen die Lohnangleichungen nicht reibungslos⁴¹⁾. Zu verschiedenen Malen setzten die Arbeitnehmerverbände Lohnforderungen durch, was um so eher möglich war, als die Bauarbeitskräfte im Laufe des Krieges ausserordentlich knapp wurden. Nach Kriegsende wurde der Mangel so gross, dass sich die Unternehmer gezwungen sahen, zur Bewältigung der Aufträge ausländische Arbeitskräfte (vornehmlich Italiener) einzustellen. Ausserdem konnten die Gewerkschaften die Entrichtung von Sozialzuschlägen und Bezahlung von Ferien durchsetzen.

Aus den beigefügten Tabellen über die Lohnbewegung geht hervor, dass im Kanton Baselland für die verschiedenen Gewerbebezweige Zonen bestanden. Diese wurden nicht auf Grund von rationalen, ökonomischen Überlegungen geschaffen, sondern ergaben sich aus den Konkurrenzverhältnissen auf dem Arbeitsmarkt, wie sie vor dem Kriege bestanden, wobei besonders auf das Angebot von ausserkantonalen Arbeitskräften Rücksicht genommen werden musste. Nicht zuletzt haben auch die Kosten der Lebenshaltung, die in Stadtnähe höher sind als auf dem Land, die Lohngestaltung beeinflusst. Wenn man aus diesen Lohnunterschieden ableiten wollte, dass das Bauen in den von der Stadt entfernten Gebieten billiger sei, so ist darauf zu erwidern, dass die niedrigeren Lohnkosten durch die höheren Materialtransportkosten weitgehend kompensiert werden.

Bei den tabellarisch zusammengestellten Löhnen handelt es sich mit Ausnahme der Gipserlöhne, die Minimallöhne sind, um vertragliche Durch-

⁴⁰⁾ Die anschliessenden Tabellen über die Entwicklung der Stundenlöhne in einigen Baugewerben beruhen auf Angaben des kantonalen Gewerbesekretariates in Liestal.

⁴¹⁾ Jahresbericht des schweiz. Baumeisterverbandes 1943, S. 35.

schnittslöhne⁴²⁾. Vom Juli 1939 bis zur letzten Erhöhung anfangs 1948 stiegen die Löhne, die bei den Maurern, Zimmerleuten, Schreincrn und Glasern etwa gleich hoch waren, bei den Maurern um 64% in Zone 1 und um 75% in Zone 6, bei den Zimmerleuten um 64% in Zone 1 und um 75% in Zone 5. Etwas anders lagen die Verhältnisse bei den Schreincrn und Glasern, deren Löhne bis Ende 1947 nur einen Teuerungsausgleich um 49% bzw. 57% erfahren hatten und deren letzte Erhöhung so angesetzt war, dass sie, gemessen am Grundlohn von 1939, 61% bzw. 64% betrug. Gegenüber den andern Gewerbezcweigen blieben sie also etwas zurück. Die Handlangerlöhne, die naturgemäss tiefer lagen, stiegen in Zone 1 um 74% und in Zone 6 um beinahe 90%. Bei den Gipsern war der Grundlohn von 1939, trotz stets kürzerer Arbeitszeit, höher als bei allen andern Bauhandwerkern, weil dieser Beruf, verglichen mit den übrigen, ziemlich schwierig ist und überdies immer ein empfindlicher Mangel an gelernten Gipsern herrschte. Die Lohnerhöhungen (inkl. Werkzeugzuschlag) betrugen in Zone 1 für gelernte Gipser 64%, für Handlanger 82% und in Zone 2 66% bzw. 87,5%.

Auf Grund der genannten Prozentzahlen geht hervor, dass die Lohnerhöhungen bei den niedrigeren Grundlöhnen relativ grösser waren als bei den höheren Grundlöhnen, das heisst, die Zuschläge erfolgten nicht im Verhältnis zu den Grundlöhnen, also abgestuft, sondern wiesen durchwegs die gleiche Höhe auf. Man wollte damit die vor dem Kriege bestehenden verhältnismässig erheblichen Lohndifferenzen zwischen städtischen und ländlichen Gegenden, die sich aus den verschiedenartigen Lebensgewohnheiten und den zum Teil voneinander abweichenden Lebenshaltungskosten ergeben hatten, ausgleichen. Im Laufe des Krieges hatte es sich gezeigt, dass die höheren Löhne, die in Basel und in den stadtnahen Gebieten bezahlt wurden, die Arbeiter aus den oberen Kantonsteilen anzogen, was zu empfindlichen Abwanderungen führte. Um dieser Landflucht zu begegnen, sahen sich die Unternehmer in diesen Regionen veranlasst, relativ höhere Lohnzuschläge zu gewähren. Diesem Ziele dienten auch die nach dem Kriege durchgeführten Zonenrevisionen.

Zur Frage der Bauarbeiterlöhne ist ferner zu bemerken, dass in den industriereichen Gebieten des Kantons das Lohnniveau beträchtlich über den vorgeschriebenen Durchschnittslöhnen lag, da die Konkurrenz zwischen Industrie und Baugewerbe auf dem Arbeitsmarkt angesichts der bestehenden Knappheit an Arbeitskräften ausserordentlich scharf war. Um eine Abwanderung in die Industrien zu verhindern, waren die Bauunternehmer gezwungen, ihre Lohnzahlungen nach denen der Industrie auszurichten. Aber auch im Baugewerbe selber war die Nachfrage nach Arbeitskräften sehr gross. Diese Erscheinung führte zur Entrichtung der sogenannten Konjunkturlöhne (= über den Vertragslöhnen liegende Ansätze), die, so bald der

⁴²⁾ Der Arbeitgeber hat bei der Lohnansetzung für seine Arbeiter darauf zu achten, dass der vertraglich vereinbarte Durchschnittslohn erreicht wird.

Höhepunkt der Konjunktur im Baugewerbe überschritten sein wird, wieder abgebaut werden.

Ob und inwieweit nach erfolgter Normalisierung der Wirtschaft auch die vertraglich festgesetzten Löhne abgebaut werden, lässt sich nicht voraussagen. Jedenfalls darf als sicher angenommen werden, dass sich die Nominallohne nicht ohne Schwierigkeiten senken lassen werden, da mit energischem Widerstand der Arbeitnehmersverbände gegen jegliche Lohnreduktion zu rechnen ist. Ebenso werden die Behörden nichts unversucht lassen, um den Einbruch einer Krise abzuwenden. Dafür zeugt die sorgfältige Vorbereitung eines in die Milliarden von Franken gehenden Arbeitsbeschaffungsprogrammes.

Tabelle 5

Entwicklung der Maurer- und Handlangerstundenlöhne im Kanton Basel-land seit 1939:

Datum der Lohnerhöhung:	Teuerungszulage auf den Grundlohn vom 1.7.1939:	Zone 1 Fr.	Zone 2 Fr.	Zone 3a Fr.	Zone 3b Fr.	Zone 4 Fr.	Zone 5 Fr.	Zone 6 Fr.
Grundlohn am 1. Juli 1939		1.66*)	1.62	1.60	1.58	1.48	1.42	1.35
		1.33**)	1.28	1.26	1.24	1.14	1.08	1.04
22. 4. 1940	Fr. -.06	1.72	1.68	1.66	1.64	1.54	1.48	1.41
		1.39	1.34	1.32	1.30	1.20	1.14	1.10
28. 10. 1940	Fr. -.09	1.75	1.71	1.69	1.67	1.57	1.51	1.44
		1.42	1.37	1.35	1.33	1.23	1.17	1.13
1. 2. 1941	Fr. -.12	1.78	1.74	1.72	1.70	1.60	1.54	1.47
		1.45	1.40	1.38	1.36	1.26	1.20	1.16
26. 5. 1941	Fr. -.16	1.82	1.78	1.76	1.74	1.64	1.58	1.51
		1.49	1.44	1.42	1.40	1.30	1.24	1.20
15. 9. 1941	Fr. -.20	1.86	1.82	1.80	1.78	1.68	1.62	1.55
		1.53	1.48	1.46	1.44	1.34	1.28	1.24
15. 3. 1942	Fr. -.27	1.93	1.89	1.87	1.85	1.75	1.69	1.62
		1.60	1.55	1.53	1.51	1.41	1.35	1.31
15. 9. 1942	Fr. -.32	1.98	1.94	1.92	1.90	1.80	1.74	1.67
		1.65	1.60	1.58	1.56	1.46	1.40	1.36
15. 3. 1943	Fr. -.35	2.01	1.97	1.95	1.93	1.83	1.77	1.70
		1.68	1.63	1.61	1.59	1.49	1.43	1.39
15. 6. 1943	Fr. -.39	2.05	2.01	1.99	1.97	1.87	1.81	1.74
		1.72	1.67	1.65	1.63	1.53	1.47	1.43
15. 9. 1943	Fr. -.45	2.11	2.07	2.05	2.03	1.93	1.87	1.80
		1.78	1.73	1.71	1.69	1.59	1.53	1.49
15. 3. 1944	Fr. -.46	2.12	2.08	2.06	2.04	1.94	1.88	1.81
		1.79	1.74	1.72	1.70	1.60	1.54	1.50
15. 6. 1944	Fr. -.51	2.17	2.13	2.11	2.09	1.99	1.93	1.86
		1.84	1.79	1.77	1.75	1.65	1.59	1.55
15. 9. 1944	Fr. -.52	2.18	2.14	2.12	2.10	2.00	1.94	1.87
		1.85	1.80	1.78	1.76	1.66	1.60	1.56
2. 5. 1945	Fr. -.58	2.24	2.20	2.18	2.16	2.06	2.00	1.93
		1.91	1.86	1.84	1.82	1.72	1.66	1.62
15. 5. 1945	Zone 1 Fr. -.85°)	2.51	2.43	2.41	2.39	2.29	2.23	2.16
	Zonen 2-6 Fr. -.81	2.18	2.09	2.07	2.05	1.95	1.89	1.85

Neue Zoneneinteilung ab 9. Juni 1947

	Zone 1 Fr.	Zone 2 Fr.	Zone 3 Fr.	Zone 4 Fr.	Zone 5 Fr.
Neu festgesetzter Grundlohn	2.65	2.51	2.46	2.41	2.31
ab 9. Juni 1947	2.25	2.12	2.07	2.02	1.92
15. 3. 1948	Zone 1 Fr. -.07	2.72	2.56	2.51	2.46
	Zonen 2-5 Fr. -.05	2.32	2.17	2.12	2.07

*) Bei den obern Zahlen handelt es sich um die Maurerlöhne

**) Bei den untern Zahlen handelt es sich um die Handlangerlöhne

°) Für die Zone 1 wurde ein zusätzlicher Grosstadtzuschlag von 4 Rappen bewilligt.

Tabelle 6

Entwicklung der Gipserstundenlöhne im Kanton Baselland seit 1939:

Datum der Lohnerhöhung:	Teuerungszulage auf den Grundlohn vom 31. August 1939:	Zone 1		Zone 2	
		Gipser Fr.	Handlanger Fr.	Gipser Fr.	Handlanger Fr.
Grundlohn am 31. August 1939		1.89	1.32	1.75	1.20
1. 6. 1940	Fr. -.05	1.94	1.37	1.80	1.25
9. 12. 1940	Fr. -.10	1.99	1.42	1.85	1.30
20. 6. 1941	Fr. -.16	2.05	1.48	1.91	1.36
6. 10. 1941	Fr. -.20	2.09	1.52	1.95	1.40
31. 3. 1942	Fr. -.28	2.17	1.60	2.03	1.48
1. 10. 1942	Fr. -.33	2.22	1.65	2.08	1.53
2. 4. 1943	Fr. -.36	2.25	1.68	2.11	1.56
31. 5. 1943	Fr. -.38	2.27	1.70	2.13	1.58
15. 9. 1943	Fr. -.45	2.34	1.77	2.20	1.65
15. 3. 1944	Fr. -.47	2.36	1.79	2.22	1.67
8. 5. 1944	Fr. -.50/- .49	2.39	1.82	2.24	1.69
15. 8. 1944	Fr. -.53/- .52	2.42	1.85	2.27	1.72
2. 5. 1945	Fr. -.62/- .57	2.51	1.94	2.32	1.77
15. 5. 1946	Fr. -.70/- .65	2.59	2.02	2.40	1.85
1. 6. 1946	neuer Grundlohn	2.81	2.24	2.60	2.05
1. 5. 1948	Zone 1: Fr. -.24/- .11 Zone 2: Fr. -.25/- .15	3.05*)	2.35*)	2.85*)	2.20*)

*) zuzüglich 5 Rappen Werkzeugzuschlag pro Stunde, da die Gipser ihre Werkzeuge selber zu stellen haben

Tabelle 7

Entwicklung der Stundenlöhne der Zimmerleute im Kanton Baselland seit 1939:

Datum der Lohnerhöhung:	Teuerungszulage auf den Grundlohn vom 1. Juli 1939:		Zone 1 Fr.	Zone 2 Fr.	Zone 3 Fr.	Zone 4 Fr.	Zone 5 Fr.
	Grundlohn am 1. Juli 1939		1.66	1.50	1.45	1.42	1.35
22. 4. 1940	Fr. -.06		1.72	1.56	1.51	1.48	1.41
28. 10. 1940	Fr. -.09		1.75	1.59	1.54	1.51	1.44
1. 2. 1941	Fr. -.12		1.78	1.62	1.57	1.54	1.47
26. 5. 1941	Fr. -.16		1.82	1.66	1.61	1.58	1.51
15. 9. 1941	Fr. -.20		1.86	1.70	1.65	1.62	1.55
15. 3. 1942	Fr. -.27		1.93	1.77	1.72	1.69	1.62
15. 9. 1942	Fr. -.32		1.98	1.82	1.77	1.74	1.67
15. 3. 1943	Fr. -.35		2.01	1.85	1.80	1.77	1.70
15. 6. 1943	Fr. -.39		2.05	1.89	1.84	1.81	1.74
15. 9. 1943	Fr. -.45		2.11	1.95	1.90	1.87	1.80
15. 3. 1944	Fr. -.46		2.12	1.96	1.91	1.88	1.81
15. 6. 1944	Fr. -.51		2.17	2.01	1.96	1.93	1.86
15. 9. 1944	Fr. -.52		2.18	2.02	1.97	1.94	1.87
2. 5. 1945	Fr. -.58		2.24	2.08	2.03	2.00	1.93
	Zone 1	Zonen 2-5					
15. 5. 1945	Fr. -.85	Fr. -.81	2.51	2.31	2.26	2.23	2.16
9. 6. 1947	neuer Grundlohn		2.65	2.51	2.46	2.41	2.31
	Zone 1	Zonen 2-5					
15. 3. 1948	Fr. -.07	Fr. -.05	2.72	2.56	2.51	2.46	2.36

Tabelle 8

Entwicklung der Stundenlöhne im Schreiner- und Glasergewerbe im Kanton Baselland seit 1939:

Datum der Lohnerhöhung:	Teuerungszulage auf den Grundlohn vom 1. Juli 1939:	Zone 1 Fr.	Zone 2 Fr.	Zone 3 Fr.	Zone 4 Fr.
	Grundlohn am 1. Juli 1939	1.65	1.55	1.45	1.40
10. 5. 1940	Fr. -.05	1.70	1.60	1.50	1.45
1. 12. 1940	Fr. -.10	1.75	1.65	1.55	1.50
26. 6. 1941	Fr. -.15	1.80	1.70	1.60	1.55
15. 9. 1941	Fr. -.20	1.85	1.75	1.65	1.60
15. 3. 1942	Fr. -.26	1.91	1.81	1.71	1.66
11. 6. 1942	Fr. -.28	1.93	1.83	1.73	1.68
28. 9. 1942	Fr. -.33	1.98	1.88	1.78	1.73
7. 12. 1942	Fr. -.35	2.00	1.90	1.80	1.75
5. 4. 1943	Fr. -.40	2.05	1.95	1.85	1.80
1. 6. 1943	Fr. -.42	2.07	1.97	1.87	1.82
11. 10. 1943	Fr. -.46	2.11	2.01	1.91	1.86
3. 6. 1944	Fr. -.49	2.14	2.04	1.94	1.89
15. 12. 1944	Fr. -.52	2.17	2.07	1.97	1.92
1. 2. 1945	Fr. -.54	2.19	2.09	1.99	1.94
10. 9. 1945	Fr. -.59	2.24	2.14	2.04	1.99
28. 2. 1946	Fr. -.66	2.31	2.21	2.11	2.06
1. 10. 1946	Fr. -.72	2.37	2.27	2.17	2.12
1. 1. 1947	Fr. -.80	2.45	2.35	2.25	2.20
28. 2. 1948	neuer Grundlohn	1.79	1.69	1.54	1.44
	Gleichzeitig wurde				
	eine Lohnerhöhung um				
	Fr. -.86	2.65	2.55	2.40	2.30
	vorgenommen				

Abschliessend sei die Entwicklung der Baukosten anhand des Zürcher Baukostenindex aufzeigt⁴³⁾:

Juni 1938 = 100,0	1. Febr. 1943 = 147,8	1. Aug. 1946 = 177,6
Juni 1939 = 100,6	1. Aug. 1943 = 153,3	1. Febr. 1947 = 184,8
Juni 1940 = 113,0	1. Febr. 1944 = 156,3	1. Aug. 1947 = 195,4
1. Febr. 1941 = 121,9	1. Aug. 1944 = 158,8	1. Febr. 1948 = 197,8
1. Aug. 1941 = 130,3	1. Febr. 1945 = 161,3	1. Aug. 1948 = 198,3
1. Febr. 1942 = 140,4	1. Aug. 1945 = 164,6	1. Febr. 1949 = 194,9
1. Aug. 1942 = 146,8	1. Febr. 1946 = 166,8	1. Aug. 1949 = 189,4

Bei der Betrachtung des Baukostenindex stellt man eine Steigerung der Baukosten seit dem Juni 1939 bis zu ihrem Höhepunkt im August 1948 um nahezu 100% fest. Der Höchststand wurde also erst 3½ Jahre nach Kriegsende erreicht.

Man kann sich fragen, warum die Baukosten nicht unmittelbar nach Kriegsende zurückgingen, sondern im Gegenteil noch weiter anstiegen, ob-

⁴³⁾ Zeitschrift «Hoch- und Tiefbau» von 1939–1949.

wohl die kriegsbedingt erhöhten Transportkosten und Versicherungsprämien wegfielen. Es ist aber zu beachten, dass die Bautätigkeit erst im Jahre 1946, nach der Aufhebung der Baumaterialrationierung, in gewaltigem Ausmasse einsetzte, galt es doch nicht nur den stets steigenden Wohnungsbedarf zu decken, sondern darüber hinaus noch das bestehende Wohnungsmanko nachzuholen. Der Rückgang der Baukosten trat erst im Laufe des Jahres 1949 mit dem Abflauen der sogenannten «Überkonjunktur» ein, was sich im Sinken des Baukostenindex um ca. 10 Punkte manifestierte.

Sobald die Wohnungsproduktion nachlässt, ist mit einem weiteren Rückgang der Baukosten zu rechnen. Wo sie sich schliesslich stabilisieren werden, lässt sich einstweilen noch nicht sagen. Eine vorsichtige Schätzung aus dem Jahre 1946, in der die Möglichkeit des weiteren Anstieges bereits berücksichtigt worden war, führt zum Ergebnis, dass das definitive Niveau der Baukosten 150–160% des Vorkriegsstandes nicht unterschreiten dürfte⁴⁴⁾.

3. Das Mietpreisproblem

Ein weiteres Element, das dazu beigetragen hat, die Wohnbautätigkeit nachteilig zu beeinflussen, war die Entwicklung der Mietpreise.

Bereits im Anschluss an die Abwertung im Jahre 1936 erliess das eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement eine Verfügung, wonach es unter anderem untersagt war, die Miet- und Pachtzinse ohne dessen Genehmigung zu erhöhen, um von dieser Seite her keine Preissteigerung zu provozieren⁴⁵⁾. In Anbetracht des ausserordentlich grossen Bestandes an leeren Wohnungen in jenen Jahren blieb die Mietpreiskontrolle bis 1940 ohne praktische Bedeutung⁴⁶⁾, da die Mietpreise ohnehin sinkende Tendenz aufwiesen. Der Mietpreisindex, der 1936 auf 178 angelangt war (1914 = 100), sank bis 1940 auf 173 Punkte⁴⁷⁾.

Unmittelbar nach Kriegsausbruch erliess das eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement am 2. September 1939 die Verfügung Nr. 1 betreffend «die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung»⁴⁸⁾. Artikel 1 dieser Verfügung bestimmt unter anderem, dass jede Erhöhung der Mietpreise über den Stand vom 31. August 1939 ohne behördliche Bewilligung verboten ist. Später, das heisst am 1. Mai 1941, wurden

⁴⁴⁾ *Marbach F. und Sieber H.*: Gutachten über vier Fragen betreffend die Einschätzung des Steuerwertes von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Liegenschaften nach dem neuen bernischen Steuergesetz, Bern 1946, S. 17.

⁴⁵⁾ Verfügung I des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes betr. ausserordentliche Massnahmen über die Kosten der Lebenshaltung vom 27. September 1936. Eidgenössische Gesetzessammlung 1936, Band 52, S. 744.

⁴⁶⁾ Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 14.

⁴⁷⁾ Statistisches Jahrbuch der Schweiz 1948, S. 321.

⁴⁸⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1939, Band 55, S. 820.

auch die Mietpreise für Objekte, die nach dem 31. August 1939 errichtet worden waren, der Genehmigungspflicht unterstellt⁴⁹⁾.

Damit waren die Mietpreise der freien Preisbildung entzogen und in den Rahmen der Preispolitik des Bundes gestellt. Sie blieben, im Gegensatz zu den übrigen Preisen, praktisch unverändert. Dies war deshalb möglich, weil die Mietpreise die einzige Komponente der Lebenshaltungskosten waren, die wirksam beeinflusst werden konnten. Zweifellos hätte ohne den behördlich dekretierten Mietpreisstopp infolge der Wohnungsnot eine scharfe Mietpreissteigerung eingesetzt, was ein noch stärkeres Ansteigen der Löhne und Preise zur Folge gehabt hätte.

Es sind also die folgenden zwei mietpreispolitischen Massnahmen zu beachten:

Die Erhöhung der Mietpreise der vor dem Kriege errichteten Wohnungen («Altwohnungen») war grundsätzlich untersagt. Ein Aufschlag wurde nur dann bewilligt, wenn der Hauseigentümer nachwies, dass er aus den Mietpreiseinnahmen seine Ausgaben (Hausbesitzerlasten) nicht mehr bestreiten konnte. Das im Kanton Baselland ohnehin relativ niedrige Mietpreisniveau blieb dadurch für die fernere Mietpreisgestaltung wegleitend und bot somit für weitere Investitionen im Wohnungsbau nur geringen Anreiz, eine Tendenz, die durch den allgemeinen Mieterschutz noch verstärkt wurde.

Die Mietpreise in den nach Kriegsbeginn erstellten Wohnungen («Neuwohnungen») wurden nur in einem Ausmasse bewilligt, welches zur Deckung der Hausbesitzerlasten (inklusive Verzinsung des Eigenkapitals) ausreichte. Es ist allerdings beizufügen, dass der Umwandlung dieser Regel in die Praxis grosse Schwierigkeiten im Wege standen.

Als sehr nachteilig ist die Diskrepanz zwischen den sogenannten «Altmieten» (Mietpreise für Wohnungen, die vor dem Kriege gebaut wurden) und «Neumieten» (Mietpreise für seit Kriegsbeginn errichtete Wohnungen) zu betrachten, die mit steigenden Baukosten stets grösser wurde. Durch den Mietpreisstopp wurden die Eigentümer von «Altwohnungen» ganz besonders hart getroffen. Das Entgelt für die Dienstleistung «Wohnungsnutzung» erfuhr gegenüber den letzten Vorkriegsjahren gesamthaft betrachtet nur eine unwesentliche Erhöhung und erlitt mit der steigenden Teuerung und der gleichzeitigen effektiven Geldentwertung eine reale Einbusse.

Von dieser Tiefhaltung der Mietpreise profitierten anderseits die Mieter, deren Einkommen mit der Zeit den gestiegenen Kosten der Lebenshaltung angepasst wurden. Der Anteil der Ausgaben für Miete, der vor dem Krieg etwa 18 % betrug, ging bis 1947 auf 12–13 % zurück⁵⁰⁾.

⁴⁹⁾ Verfügung Nr. 7 des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes betr. die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 1. Mai 1941, Eidgen. Gesetzessammlung 1941, Band 57, S. 511.

⁵⁰⁾ Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 21.

Angesichts dieser Tatsachen standen die Ersteller von «Neuwohnungen» vor schwerwiegenden Problemen mit unübersehbaren Konsequenzen, die je länger desto mehr in Erscheinung treten werden. Vor allen Dingen müssen die Eigentümer dieser Wohnungen mit der Konkurrenz der «Altwohnungen» rechnen. Sobald nämlich wieder ein ausreichender Leerwohnungsbestand vorhanden sein wird oder sich sogar eine ähnliche Situation wie in den dreissiger Jahren ergeben sollte, müssen sich die «Neuwohnungs»-Besitzer auf eine Abwanderung ihrer Mieter in die wesentlich billigeren «Altwohnungen» gefasst machen. Die Differenz der Mieten zwischen lagemässig und qualitativ gleichwertigen «Neu- und Altwohnungen» sollte nicht mehr als 20–30 % betragen, beläuft sich gegenwärtig aber auf 50–100 %⁵¹). Infolgedessen werden es unter Umständen auch die Bezüger höherer Einkommen vorziehen, in billigere Wohnungen überzusiedeln, während die Eigentümer von «Neuwohnungen» Gefahr laufen, leerstehende Wohnungen zu haben.

Eine weitere Gefahr droht den Besitzern der «Neuwohnungen» von der Baukostenseite her. Die Preiskontrolle bewilligt nur Mietpreise, die die Hausbesitzerlasten decken, verweigert darüber hinaus aber jegliche Gewinnerzielung⁵²). Wenn jedoch in einem spätern Zeitpunkt die Stabilisierung der

⁵¹) Memorial zuhanden des Bundesrates über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und zur schrittweisen Wiederherstellung des Gleichgewichtes auf dem Wohnungsmarkt, unterbreitet vom Schweizerischen Gewerbeverband, dem Schweizerischen Baumeisterverband, dem Zentralverband schweizerischer Haus- und Grundeigentümervereine und der Fédération romande des intérêts immobiliers vom 1. Dezember 1947, S. 9.

In diesem Memorial fordern die genannten Verbände für die Altwohnungen eine stufenweise Anpassung der Mietpreise, die vorerst einmal ca. 20 % betragen soll (S. 16–21). Ferner wird die Aufhebung der Bestimmungen für die Vermietung der subventionslos erstellten Neubauten auf den 1. Januar 1948 verlangt. (S. 22 und 12/13) Des weitern soll die Subventionierung keinesfalls über den 31. Dezember 1949 hinaus – was inzwischen geschehen ist – verlängert werden. An deren Stelle hätte ab 1. Januar 1950, wo es nachweisbar nötig ist, individuelle Mietbeihilfe zu treten, und schliesslich sollen die Mieterschutzverordnungen schrittweise abgebaut und die Mietpreiskontrolle nach Erreichen eines Leerwohnungsbestandes von 0,5 % aufgehoben werden (S. 22/23).

In einem 27 Seiten umfassenden, an den Bundesrat gerichteten, Exposé vom 22. Mai 1948 – «Gegenthesen» genannt – wenden sich der Schweizerische Gewerkschaftsbund, die Sozialdemokratische Partei der Schweiz, der Schweizerische Mieterverband und der Schweizerische Verband für Wohnungswesen gegen die in diesem Memorial erhobenen Forderungen und kommen nach eingehender Darlegung zum Schluss, «dass die Mietpreiskontrolle für Neuwohnungen nicht aufgehoben werden soll, dass die im Memorial gestellten Forderungen auf eine Erhöhung der Mietpreise der Vorkriegswohnungen durch die dafür vorgebrachten Argumente und durch die allgemeine Lage der Hausbesitzer nicht gerechtfertigt sind, dass die Bewilligung dieser Forderungen dagegen die mühsam erreichte Stabilisierung der Preise beeinträchtigen und sich somit volkswirtschaftlich äusserst schädlich auswirken würde, und dass daher an der bisherigen Regelung der Mietpreiskontrolle für die Vorkriegswohnungen festzuhalten ist.» (S. 24).

Diese Kontroverse zeigt zur Genüge wie schwierig das Mietpreisproblem zu lösen ist.

⁵²) Richtlinien der eidgenössischen Preiskontrollstelle für die Mietpreiskontrolle, Kreisschreiben Nr. 130 A/46 vom 22. Juni 1946, Art. 16, S. 7.

Baukosten auf einem tieferen als dem gegenwärtigen Niveau eintreten wird, werden sich automatisch auch die Mietpreise anpassen. Alsdann müssen jene Hauseigentümer, die ihre Liegenschaften zur Zeit der höchsten Baukosten errichten liessen, Mietpreisreduktionen vornehmen, um ihre Mieter nicht zu verlieren. Solche Mietpreissenkungen führen aber zu Verlusten, da die Vermieterkosten nicht mehr gedeckt werden können. Diese Gefahr liesse sich nur durch die Bewilligung von Mietpreisen, die das Äufnen einer Reserve gestatten würden, bannen. Damit sähen sich die Vermieter in die Lage versetzt, ihre Hypotheken in kurzer Zeit soweit abtragen zu können, damit eine spätere, durch die tieferen Baukosten verursachte Mietpreisreduktion, ohne Verlust ertragen werden könnte. Bei der lange Zeit maximal zulässigen Bruttorendite von 5 % war dies aber nicht möglich⁵³). Dies gilt ganz besonders für Wohnbauten, die ohne Subventionen erstellt wurden, weshalb auch viele Bauinteressenten auf die Realisierung ihrer Projekte verzichteten⁵⁴).

Zum Schluss sei noch ganz kurz das Problem des Ausgleichs der «Alt- und Neumieten» gestreift.

In einem Gutachten der Professoren *Marbach* und *Sieber* ist das Problem der Vereinheitlichung der Mietpreise von «Alt- und Neuwohnungen» ausführlich behandelt worden⁵⁵). Dabei wird festgestellt: «Die Aufhebung der Mietpreiskontrolle und des Mieterschutzes führt... als solche zu einer Vereinheitlichung der Preise der Alt- und Neuwohnungen gleicher Qualität und Lage auf demjenigen Niveau, zu welchem die bei höchsten Baukosten produzierten Wohnungen nachgefragt werden»⁵⁶). Hierbei werden theoretisch, je nach dem Zeitpunkt der Aufhebung der Mietpreiskontrolle, vor, bei oder nach Sättigung des Wohnungsmarktes verschiedene mögliche Niveaus unterschieden, auf denen sich die Mietpreise einspielen können, «entweder über den Mietpreisen der Neuwohnungen vor Aufhebung der Mietpreiskontrolle, auf der Höhe dieser Preise, irgendwo zwischen diesen Preisen und den Preisen der Altwohnungen, auf dem Niveau der Preise der Alt-

⁵³) Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4 vom August 1945, S. 15.

Für nichtsubventionierte Wohnungen wurde mit Kreisschreiben Nr. 130 A/48 vom 1. November 1948 eine Bruttorendite von bis zu 6,8 % der Erstellungskosten zugebilligt. Siehe Richtlinien der eidgenössischen Preiskontrollstelle für die Mietpreiskontrolle, S. 26.

⁵⁴) Im bereits zitierten Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 22 steht:

«Aber die der Mietpreisbewilligung zu Grunde liegende Lastenrechnung, die grundsätzlich jeden Konjunkturgewinn ausschliesst, den Hausbesitzer jedoch das volle Risiko einer allfälligen Entwertung bei späterem Rückgang der Baukosten tragen lässt, hätte zweifellos zu einer wesentlichen Verminderung der Bautätigkeit geführt, wenn nicht der Staat durch Subventionen die Differenz voll oder teilweise ausgeglichen hätte».

⁵⁵) *Marbach F.* und *Sieber H.*: Gutachten über vier Fragen betreffend die Einschätzung des Steuerwertes von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Liegenschaften nach dem neuen bernischen Steuergesetz, Bern 1946.

⁵⁶) *Marbach F.* und *Sieber H.*: a. a. O. S. 52.

wohnungen und unter diesem Niveau»⁵⁷⁾. Die letzteren beiden Möglichkeiten werden allerdings aus verschiedenen Gründen als unwahrscheinlich betrachtet⁵⁸⁾. Auch die theoretische Möglichkeit einer Vereinheitlichung der Mietpreise für Alt- und Neuwohnungen während der Dauer von Mietpreiskontrolle und Mieterschutz wird untersucht, deren Eintreten jedoch ebenfalls als praktisch wenig möglich angesehen⁵⁹⁾.

Es kann einstweilen noch nicht vorausgesagt werden, wann der Zeitpunkt kommen wird, wo die Vorschriften über die Mietpreiskontrolle fallen werden, und auch die Basler und Zürcher Expertenberichte, die anfangs bzw. Ende 1948 erschienen sind, sehen davon ab, irgendwelche Prognosen in dieser Hinsicht zu stellen⁶⁰⁾. Immerhin darf wohl als sicher angenommen werden, dass vor Erreichung eines «normalen» Leerwohnungsbestandes nicht an die Aufhebung dieser Bestimmungen gedacht werden kann.

C. Die ersten Massnahmen gegen die Wohnungsnot ; der passive Interventionismus

Am 15. Oktober 1941 erliess der Bundesrat einen ersten Beschluss betreffend «Massnahmen gegen die Wohnungsnot»⁶¹⁾. Er erfolgte auf Grund einer Eingabe einiger Städte vom 26. September 1941, in denen sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt besonders stark zugespitzt hatte⁶²⁾.

Darnach wurden drei verschiedene Massnahmen vorgesehen, um eine Entspannung der Wohnungsmarktlage herbeizuführen:

1. Beschränkung des Kündigungsrechtes und Verlängerung von Mietverträgen, die nach einer bestimmten Dauer ohne ein entsprechendes Gesuch des Mieters automatisch ablaufen (Art. 4–12);
2. Ermächtigung der Gemeinden, unbenutzte Wohnräume gegen Entschädigung an die Betroffenen in Anspruch zu nehmen (Art. 13–18);
3. Beschränkung der Freizügigkeit (Art. 19–22). Diese letzte Massnahme stellte «einen wesentlichen Eingriff in das verfassungsmässige Recht auf freie Niederlassung» dar⁶³⁾. Den Behörden war damit das Rechtsmittel gegeben, Zuzügern (ausgenommen Gemeindebürgern) die Niederlassung, das heisst den Zuzug unter bestimmten Voraussetzungen, zu verwehren. Diese Massnahme war jedoch «geeignet, die Nachfrage nach

⁵⁷⁾ *Marbach und Sieber*: a. a. O. S. 52.

⁵⁸⁾ *Marbach und Sieber*: a. a. O. S. 52.

⁵⁹⁾ *Marbach und Sieber*: a. a. O. S. 55.

⁶⁰⁾ Bericht der Expertenkommission für Wohnbaupolitik an den Regierungsrat des Kantons Baselstadt, Basel 1948, S. 64.

Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 24/25.

⁶¹⁾ Amtsblatt des Kantons Basellandschaft Nr. 17 vom 23. Oktober 1941, S. 408.

⁶²⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1942, S. 322.

⁶³⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1942, S. 323.

Wohnungen direkt zu beeinflussen und damit einer Ursache der Wohnungsnot entgegenzuwirken»⁶⁴⁾).

Die beiden ersten Bestimmungen dienten in erster Linie dazu, eine Wohnungsnot innerhalb der Gemeinden selbst zu verhindern, indem Mietverträge verlängert und leere Wohnungen beschlagnahmt werden konnten, um obdachlosen Familien Unterkunft zu gewähren. Die dritte Massnahme dagegen sollte eine weitere Anspannung der Wohnungsmarktlage durch zuziehende Haushaltungen verhindern.

Dieser bundesrätliche Erlass besass nicht allgemeinverbindlichen Charakter, sondern es wurde den Kantonen anheimgestellt, ihn entweder für ihr ganzes Gebiet oder nur für einzelne Gemeinden in Kraft zu setzen (Art. 1).

Der Kanton Baselland wählte den zweiten Weg, was im Hinblick auf die Vielfältigkeit der lokalen Verhältnisse durchaus gegeben war.

Eine weitere Besonderheit der kantonalen Praxis bestand darin, nicht sämtliche drei Bestimmungen zur Anwendung zu bringen. Die Gemeinden konnten zum Beispiel an den Regierungsrat ein Gesuch um Unterstellung unter die beiden ersten Massnahmen einreichen. Sofern eine Gemeindebehörde diesen Weg beschritten hatte, war sie verpflichtet, erneut mit einem Begehren an den Regierungsrat zu gelangen, wenn sie auch die Freizügigkeit beschränken wollte. Selbstverständlich konnte sie sich gleichzeitig allen drei Bestimmungen unterwerfen, sofern dies die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt geboten. Dieser Modus wurde deshalb gewählt, weil die Behörden so lange als möglich von Massnahmen absehen wollten, die ein verfassungsmässig gewährleistetes Recht der Bürger beschnitten.

Insgesamt fanden in 50 von 74 Gemeinden des Kantons die Vorschriften über die Beschränkung des Kündigungsrechtes und die Inanspruchnahme unbenutzter Wohnräume Anwendung, wogegen nur 36 Gemeinden den Bestimmungen über die Beschränkung der Freizügigkeit unterstellt sein wollten.

Eine kleine Übersicht, aus der man zugleich auf die Entwicklung der Wohnungsmarktlage schliessen kann, gibt Auskunft über die Einführung der bundesrätlichen Massnahmen:*)

Tabelle 9

Jahr der Unterstellung:	Beschränkung des Kündigungsrechtes und die Inanspruchnahme unbenutzter Wohnräume:	Beschränkung der Freizügigkeit:
1942	20 Gemeinden	keine
1943	16 Gemeinden	26 Gemeinden
1944	7 Gemeinden	4 Gemeinden
1945	4 Gemeinden	3 Gemeinden
1946	2 Gemeinden	2 Gemeinden
1947	1 Gemeinde	1 Gemeinde
	50 Gemeinden	36 Gemeinden

*) Die erforderlichen Unterlagen wurden von der Direktion des Innern zur Verfügung gestellt.

⁶⁴⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1942, S. 323.

Es waren vor allem die Vororts- und Industriegemeinden sowie die Ortschaften mit günstigen Verkehrsverbindungen, die sich den Bestimmungen dieses Bundesratsbeschlusses unterstellen liessen, da sie eine rege Zuwanderung aufzuweisen hatten. Die kleineren und abgelegeneren Orte dagegen konnten meist von dessen Anwendung absehen, weil ihre Bevölkerung stagnierte oder sogar abnahm.

Eine weitere Aufstellung soll dies veranschaulichen*):

Tabelle 10

Bezirk:		Beschränkung der Kündigungsrechtes und die Inanspruchnahme unbenutzter Wohnräume:	Beschränkung der Freizügigkeit:
Arlesheim	(16**)	15 Gemeinden	14 Gemeinden
Liestal	(14)	11 Gemeinden	9 Gemeinden
Sissach	(29)	17 Gemeinden	12 Gemeinden
Waldenburg	(15)	7 Gemeinden	1 Gemeinde
	(74)	50 Gemeinden	36 Gemeinden

*) siehe Anmerkung S. 47.

**) die eingeklammerten Zahlen bedeuten die Anzahl Gemeinden im Bezirk.

Auswirkungen des Bundesratsbeschlusses vom 15. Oktober 1941

1. Die Beschränkung des Kündigungsrechtes betreffend ist festzustellen, dass von der Möglichkeit, gegen Kündigungen seitens der Vermieter Einsprache zu erheben, recht häufig Gebrauch gemacht wurde. Solche Berufungen waren an den zuständigen Bezirksgerichtspräsidenten zu richten, der befugt war, die Kündigungsfrist um höchstens 6 Monate zu verlängern.

Am 28. Januar 1944 erliess der Bundesrat einen Beschluss betreffend «den Aufschub von Umzugsterminen»⁶⁵⁾. Danach können die Kantonsregierungen die unter Wohnungsnot leidenden Gemeinden ermächtigen, den ordentlichen Umzugstermin nach Massgabe der im betreffenden Bundesratsbeschluss enthaltenen Bestimmungen um längstens 6 Monate aufzuschieben⁶⁶⁾. Solche von den Gemeinden getroffenen Entscheide waren endgültig. Es blieb dagegen nur der Weg der staatsrechtlichen Beschwerde.

Die Beschränkung des Kündigungsrechtes hat ferner wesentlich dazu beigetragen, die Mietpreiskontrolle zu festigen und zu erleichtern, indem sich die Mieter, durch diese Massnahme ermutigt, in vielen Fällen behördlich nicht genehmigten Mietpreiserhöhungen widersetzen und bei der zuständigen Amtsstelle (kantonale Preiskontrollstelle) Einsprache erhoben.

2. Wie oft die Gemeinden vom Recht, unbenutzte Wohnräume zu beschlagnahmen, Gebrauch gemacht haben, kann nicht ermittelt werden.

⁶⁵⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft Nr. 8 vom 24. Februar 1944, S. 175.

⁶⁶⁾ Amtsbericht des Regierungsrates des Kantons Basellandschaft 1944 S. 171. — Gerichtspräsident und Gemeindebehörde zusammen durften die Kündigungsfrist um nicht mehr als 6 Monate verlängern.

Auf Grund der Struktur der lokalen Wohnungsmärkte kann lediglich angenommen werden, dass vornehmlich die grösseren Gemeinden davon Gebrauch machten. Auch anhand der beim Regierungsrat eingereichten Rekurse, deren Zahl nur gering war, lassen sich keine Schlüsse ziehen, zumal wohl nicht zuletzt das mehr oder minder geschickte Vorgehen der Gemeindebehörden bei der Wohnungsbeschlagnahme die Häufigkeit der Rekurse beeinflusst haben mag.

3. Der Beschränkung der Freizügigkeit kommt wesentlich grössere Bedeutung zu. Massgebend in dieser Hinsicht war weitgehend die Praxis des Bundesgerichtes, soweit dieses sich damit zu befassen hatte. Die Entscheide, die es bei staatsrechtlichen Rekursen fällte, galten den Kantonen im allgemeinen als Richtlinie. Im Laufe der Jahre wurde indessen die bundesgerichtliche Praxis immer larger, womit auch die Beschränkung der Freizügigkeit als Lenkungsmassnahme ständig an Bedeutung verlor*). Immerhin gelang es, ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung in einzelnen Gemeinden durch Zuzüge zu unterbinden, womit sich aber gleichzeitig die Zahl der Pendelwanderer stark erhöhte⁶⁷⁾.

Es zeigte sich jedoch bald, dass der Bundesratsbeschluss, der durch passive Eingriffe den Wohnungsbedarf bis zu einem gewissen Grade zu lenken versuchte, keineswegs ausreichte, um die Wohnungsnot zu beheben. Der Bundesrat sah sich deshalb schon im folgenden Jahre (1942) genötigt, die Förderung des Wohnungsbaues mittels Subventionen in die Wege zu leiten.

*) In der Zwischenzeit wurde mit einem Bundesratsbeschluss vom 23. Dezember 1949 verfügt, dass die Freizügigkeit auf den 31. Oktober 1950 wieder herzustellen ist.

⁶⁷⁾ Unter Pendelwanderer versteht man jene Personen, die täglich ein- oder mehrmals eine grössere Distanz zurückzulegen haben, da Wohn- und Arbeitsort nicht identisch sind.

3. KAPITEL

Der subventionierte Wohnungsbau im Kanton Baselland von 1942-1949. Der aktive Interventionismus

A. Der Übergang zur Subventionierung

In der bereits erwähnten Eingabe einiger Schweizer Städte wurde noch eine weitere Forderung erhoben, die jedoch im Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 betreffend «Massnahmen gegen die Wohnungsnot» nicht berücksichtigt war¹⁾. Über die Ergreifung der schon behandelten passiven Massnahmen hinaus wurde noch die aktive Förderung des Wohnungsbaues durch Gewährung von Subventionen verlangt. Dieses Begehren wurde mit dem Hinweis auf die ausserordentlich prekäre Lage auf dem Wohnungsmarkt in den betreffenden Städten begründet, und dargetan, dass ohne Mithilfe der öffentlichen Hand die private Wohnbautätigkeit nicht mehr in Gang gebracht werden könne.

Der Bundesrat schien anfänglich nicht gewillt zu sein, auch diesem Wunsche zu entsprechen. Bundesrat Stampfli wies darauf hin, dass es sich bei den Städten, die unter Wohnungsnot litten, vornehmlich um solche handle, die einen kriegsbedingten Bevölkerungszuwachs erfahren hätten²⁾. Ferner könne man, allgemein gesehen, nicht von einer Wohnungsnot sprechen, weil der durchschnittliche Leerwohnungsbestand in der Schweiz immer noch 2% betrage³⁾.

Mit diesem Argument wollten sich jedoch die von der Wohnungsnot betroffenen Gemeinwesen nicht zufrieden geben. Ausserdem sagt ein Landesdurchschnitt praktisch nichts aus, weil die einzelnen Wohnungsmärkte, die untereinander keinen oder nur ganz geringen Zusammenhang aufweisen, gesondert betrachtet werden müssen. Man wird aus einem Ort mit Woh-

1) Amtliches stenographisches Bulletin der Bundesversammlung, Nationalrat, Herbstsession 1942, S. 151.

2) do. S. 163.

3) do. S. 164.

nungsmangel kaum Leute an einen Ort mit Wohnungsüberfluss zwangsweise versetzen können, um so einen Ausgleich herzustellen, denn dies wäre ein unerhörter Eingriff in die persönliche Freiheit des Individuums und mit der schweizerischen Staatsform unvereinbar.

Schliesslich konnte sich der Bundesrat dem vorgebrachten Begehren nicht mehr länger verschliessen und erliess daher am 16. März 1942 einen ersten Beschluss betreffend «Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit»⁴⁾, worin er einen à-fonds-perdu-Beitrag von maximal 5% der Gesamtkosten in Aussicht stellte (Art. 2).

Wenn auch dieser Bundesratsbeschluss wegen der niedrigen Subventionsätze praktisch nie zur Anwendung kam, so war damit doch der erste Schritt zur aktiven Bekämpfung der Wohnungsnot getan und eine Aktion eingeleitet, die erst Ende 1949 ihren Abschluss fand. Der Bundesrat überbürdete dabei, im Gegensatz zu den Unterstützungsaktionen während der Krisenzeit in den dreissiger Jahren, den Hauptanteil der Lasten den Kantonen und Gemeinden. Er liess sich vom Gedanken leiten, dass es in erster Linie Aufgabe der Kantone und Gemeinden sei, für die Erstellung des erforderlichen Wohnraumes besorgt zu sein.

B. Einige grundsätzliche Bemerkungen zur Subventionierung des Wohnungsbaues während der Kriegs- und Nachkriegszeit

Es scheint hier angebracht zu sein, einige kurze Bemerkungen allgemeiner Natur zur Frage der Wohnbausubventionierung einzuflechten.

Es ist eine Erkenntnis der neueren Wirtschaftspolitik, dass der Staat nur dann in den Marktmechanismus eingreifen soll, wenn die private Unternehmerinitiative allgemein oder in einzelnen Sparten des Wirtschaftslebens versagt. In der Regel wird sich der Staat vornehmlich in Zeiten der Wirtschaftskrise vor die Aufgabe gestellt sehen, entweder selbst als Auftraggeber aufzutreten oder aber die private Initiative durch Gewährung von Erleichterungen, meist finanzieller Natur, wieder anzuregen. Hierbei wird er nach Möglichkeit jene Sektoren aussuchen, deren Unterstützung sich für die wirtschaftliche Entwicklung am vorteilhaftesten auswirkt, das heisst, wo der grösste Multiplikatoreffekt erzielt wird.

Staatliche Interventionen gab es schon früher, doch wurden sie damals, besonders im Bausektor, gänzlich falsch angewendet. Anstatt in Krisenzeiten Bauaufträge zu erteilen oder Subventionen zu gewähren, «wurden in Zeiten guter Konjunktur in vermehrtem Masse Arbeiten und Aufträge vergeben, wogegen der Staat in schlechten Jahren seine Investitionen ebenfalls einschränkte»⁵⁾. Damit wurden die jeweiligen Konjunkturtendenzen noch

⁴⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1942, Band 58, S. 252.

⁵⁾ Bundesblatt Nr. 12 vom 8. Juni 1944, S. 453.

verschärft, statt abgeschwächt. Die aktive Konjunkturpolitik neuerer Prägung dagegen bedient sich des Grundsatzes, in Zeiten mit gutem Beschäftigungsgrad mit staatlichen Aufträgen möglichst zurückzuhalten, in Krisenzeiten dagegen durch vermehrte Investitionen die abnehmende private Wirtschaftstätigkeit auszugleichen⁶⁾.

Dem Staat stehen in seinen Bestrebungen zur Krisenbekämpfung grundsätzlich zwei Wege offen:

- a) die Vergebung eigener Arbeiten, das heisst, er tritt selbst als Arbeitgeber auf (Arbeitsbeschaffungsprogramm);
- b) die Gewährung finanzieller Hilfe zur Unterstützung notleidender Wirtschaftszweige (Subventionen)⁷⁾.

Die jeweilige wirtschaftliche Lage wird wohl vornehmlich bestimmen, welche der beiden Massnahmen zu ergreifen ist.

Da die Beschaffung von Wohnraum in erster Linie Sache der privaten Initiative ist, war es für den Staat gegeben, nicht selbst als Auftraggeber in Erscheinung zu treten, sondern die private Bautätigkeit lediglich mit Hilfe von Subventionen wieder anzukurbeln.

Es hat sich gezeigt, dass bald nach Kriegsausbruch der Wohnungsbau aus verschiedenen, bereits erläuterten Ursachen eine starke Einschränkung erfuhr. Der Bedarf nach Wohnungen nahm stark zu, was allmählich zu einem empfindlichen Wohnungsmangel führte. Dieses Wohnungsmanko begann sich besonders im Jahre 1942 fühlbar auszuwirken, weshalb die Einführung des subventionierten Wohnungsbaues in dieses Jahr fällt. Mit dieser Massnahme versuchte der Staat zwei Ziele zu erreichen:

- a) Ausgleich der eingetretenen Baukostenteuerung, mit andern Worten Verbilligung der Wohnungsproduktion für die Bauherren. Mit zunehmendem Baukostenanstieg bedingte dies eine stete Erhöhung der Subventionen;
- b) Tiefhaltung der Mietpreise zur Vermeidung eines zu starken Auseinanderfallens von Mietpreisen in lagemässig und qualitativ gleichwertigen Alt- und Neuwohnungen. Gleichzeitig konnte man damit weniger begüterten

⁶⁾ Vergleiche hiezu «Arbeitsbeschaffung in der Kriegs- und Nachkriegszeit», Zwischenbericht des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Zürich 1942, S. 9.

⁷⁾ *Freudenberg* definiert die Subventionen folgendermassen:

«Subventionen ... sind alle Ausgaben öffentlicher Körperschaften, die privaten oder öffentlichen Erwerbsbetrieben zufließen und nicht als marktwirtschaftlicher Entgelt empfangener Güter und Leistungen aufzufassen sind». Als Subventionen lässt er nur gelten, was an staatlichen Mitteln in der Sphäre der Unternehmungen Verwendung findet. Daher ist die Wohnbausubvention im Sinne seiner Arbeit keine echte, weil sie nicht direkt in der Unternehmersphäre verwendet wird. Sie übt in diesem Falle nicht eine rein wirtschaftliche, sondern ebenfalls eine soziale Funktion aus. Das wirtschaftliche Moment scheint bei *Freudenberg* das Kriterium echter Subventionen zu sein.

Freudenberg H. E.: Die Subventionen als Kreislaufproblem in Marktwirtschaft und Staatswirtschaft, Tübingen 1934, S. 21.

Bevölkerungsschichten den Bezug von guten und hygienisch einwandfreien Wohnungen ermöglichen.

Man kann geteilter Meinung darüber sein, ob die Einführung der Wohnbaubsubventionierung angesichts der damaligen günstigen Wirtschaftslage vorteilhaft war oder nicht. Wenn man bedenkt, dass in Zeiten guter Beschäftigungslage grundsätzlich keine staatliche Unterstützung gewährt werden sollte, müsste man die Subventionierung des Wohnungsbaues vom konjunkturtheoretischen Standpunkt aus als Fehler betrachten, der spätestens nach Kriegsende hätte korrigiert werden sollen, da in jenem Zeitpunkt die Wirtschaftstätigkeit einen ungeahnten Aufschwung erfuhr.

Von dieser günstigen Konjunkturlage profitierte auch das Baugewerbe, da einerseits die Industrien grosse Investitionen tätigten und anderseits der Wohnungsbau mittels Subventionen stark gefördert wurde. Dieser Eingriff des Staates, der neben wirtschaftlichen auch soziale Aufgaben zu erfüllen hat, war unvermeidlich, so unerfreulich an sich solche Interventionen gerade in Zeiten der Hochkonjunktur sind.

Es taucht indessen zugleich die Frage auf, ob die ohnehin schon hohen Baukosten durch die Subventionen nicht noch einen weiteren Auftrieb erfahren haben.

Von 1939 bis 1945 dürfte der Baukostenanstieg wohl ausschliesslich auf die kriegsbedingten Nominalloohnerhöhungen und die Steigerungen der Baumaterialpreise zurückzuführen sein. Auch nach Kriegsende konnte noch während etwa eines Jahres mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden⁸⁾. Aber anstelle einer allmählichen Verlangsamung der Baukostenteuerung trat eine Beschleunigung ein. Kostensteigernd wirkten dabei vor allem die nach Kriegsende fortgesetzten Lohnerhöhungen, denen die Unternehmer angesichts der für sie ungünstigen Lage am Arbeitsmarkt kaum nennenswerten Widerstand entgegensetzen konnten⁹⁾. Der Mangel an Bauarbeitern nahm

⁸⁾ «Auch nach Kriegsende ist es nicht ausgeschlossen, dass die Baukosten noch längere Zeit weiter zunehmen. Eine ins Gewicht fallende Verbesserung unserer Einfuhrmöglichkeiten wird bestenfalls im Laufe des nächsten Jahres möglich werden. Dann wird voraussichtlich eine allmähliche Rückbildung der warenaeitigen Teuerung der Baukosten Platz greifen, die den in diesem Zeitpunkt noch möglichen Auftrieb der nominalen Arbeitskosten kompensieren könnte, so dass die gesamten Baukosten möglicherweise einige Zeit hindurch mehr oder weniger stabil bleiben würden. Mit der fortschreitenden Verbesserung dürfte anschliessend ein sukzessiver Rückgang der Baukosten eintreten». Aus einem Wochenbericht der Konjunkturforschungsstelle, 18. Woche (29. 4.–5. 5. 1945) in

Marbach F. und Sieber H.: Gutachten über vier Fragen betreffend die Einschätzung des Steuerwertes von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken und Liegenschaften nach dem neuen bernischen Steuergesetz, Bern 1946, S. 10.

⁹⁾ *Marbach und Sieber*: a. a. O. S. 15.

Die Preise einiger wichtiger Baustoffe, wie Zement, Kalk, Gips, Backsteine, waren seit 1946 stabil, so dass von ihnen keine Auftriebstendenzen mehr ausgehen konnten.

Vergleiche Jahresberichte der Handelsgenossenschaft des schweiz. Baumeisterverbandes, Nr. 50, S. 5–8.

entsprechend der Ausdehnung des Wohnungsbaues zu. Zu dieser Vergrösserung des Wohnbauvolumens und der damit verbundenen Baukostenerhöhung trugen die Subventionen massgeblich bei¹⁰⁾.

Überlegt man sich nämlich, was geschehen wäre, wenn der Staat anstelle der Wohnbausubventionierung die Mietpreiskontrolle aufgehoben hätte, so wird man annehmen dürfen, dass dadurch wohl der «spekulative Wohnungsbau» angeregt worden wäre, die übrige Wohnbautätigkeit jedoch vermutlich in weit beschränkterem Rahmen eingesetzt hätte. Die daraus resultierenden Mietpreise wären allerdings sehr hoch gewesen und hätten es einem grossen Teil der Wohnungssuchenden nicht erlaubt, neue Wohnungen zu beziehen. Ausserdem wäre dadurch das Ziel, minderbemittelten und kinderreichen Familien gesunde Wohnungen zu verschaffen, nicht erreicht worden, da im «spekulativen Wohnungsbau» die Kleinwohnung den Vorrang genießt.

In diesem Falle wäre es aber fraglich gewesen, ob der Mangel an Arbeitskräften derart fühlbar geworden wäre, da kaum alle Bauarbeiter in der Industrie Beschäftigung gefunden hätten, wodurch auch die Realisierung der hohen Bauarbeiterlöhne in Frage gestellt worden wäre.

Durch die Subventionen kann ferner die Nachfrage nach Wohnungen in einem weit grösseren Ausmass befriedigt werden, als dies ohne staatliche Unterstützung möglich wäre. Alle jene Grenznachfrager, die unter freien Marktbedingungen längst ausgeschieden wären, mit andern Worten keine neuen Wohnungen hätten nachfragen können, sind immer noch in der Lage mitzukonkurrieren und tragen dazu bei, die Nachfrage weitgehend starr zu gestalten und auf einer bedeutend verbreiterten Ebene zu halten¹¹⁾.

Aus diesem Grund liegt auf der Angebotsseite auch keine Veranlassung vor, die Preise zu senken, im Gegenteil, die Preise steigen eher noch mehr an. Die Gefahr eines überhöhten Kostenniveaus liegt daher nahe, da für die Unternehmer kein Grund besteht, knapp zu kalkulieren, mit andern Worten ihre Gewinnmarge erhöht sich, was in höhern Preisen und damit höhern Baukosten zum Ausdruck kommt.

Man kommt damit zum Schluss, so paradox dies klingen mag, dass die durch die Subventionen hervorgerufene Erhöhung der Baukosten einen Teil ihres Verbilligungseffektes illusorisch gemacht hat, und es wird sich wohl

¹⁰⁾ Sowohl der Bericht der Basler als auch jener der Zürcher Expertenkommission neigen zur Ansicht, dass die Subventionen die Baukosten in die Höhe getrieben haben, und auch das bereits zitierte Gutachten von *Marbach* und *Sieber* scheint diese Wirkung der Subventionen zu implizieren, obgleich dies nicht ausdrücklich erwähnt ist. Vergleiche Bericht der Expertenkommission für Wohnbaupolitik an den Regierungsrat des Kantons Baselstadt, Basel 1948, S. 14; Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 34;

Marbach und *Sieber*: a. a. O. S. 15.

¹¹⁾ Bericht der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik, Zürich 1948, S. 34.

kaum je feststellen lassen, welche Höhe die Baukosten ohne die Subventionierung erreicht hätten.

Je länger dieser Zustand andauert, desto schwieriger wird es, ihn schliesslich wieder zu beheben, das heisst zum sogenannten «selbsttragenden» Wohnungsbau zurückzukehren. Diese Befürchtungen scheinen umso gerechtfertigter zu sein, je höher die gewährten Subventionen sind und je mehr subventionierte Wohnungen erstellt werden.

Die stete Ausschüttung von Subventionen birgt jedoch – neben der Unwahrscheinlichkeit des Rückganges der Baukosten – noch die Gefahr der Überproduktion in sich. Im Falle einer sofortigen Beendigung der Subventionsaktion ist dagegen mit einem scharfen Rückgang der Wohnbautätigkeit zu rechnen. Immerhin liegt es in der Macht der einzelnen Kantone, durch Übergangslösungen einem plötzlichen Rückgang der Bautätigkeit entgegenzutreten. Seit dem Abschluss der Wohnbauaktion Ende 1949 hat der Kanton Baselland in dieser Richtung nichts unternommen, da die Beschäftigung im Baugewerbe im Jahre 1950 dank der im Vorjahre an über 900 Wohnungen abgegebenen Subventionszusicherungen eine gute war.

Im Hinblick auf die bestehende Lage am Wohnungsmarkt während des Krieges und in den ersten vier Nachkriegsjahren scheint jedoch die Förderung des Wohnungsbaues mittels Subventionen bei gleichzeitiger Tiefhaltung der Mietpreise die einzig richtige Lösung gewesen zu sein.

C. Das Subventionierungssystem

Zur Förderung des Wohnungsbaues stehen den Behörden direkte und indirekte Massnahmen zur Verfügung. Zur ersten Art gehören vor allem:

1. Die Subventionierung des Wohnungsbaues durch Gewährung von einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträgen. Eine weitere Variante dieses Systems ist die Verteilung des Beitrages auf eine Anzahl von Jahren unter Übernahme der Verzinsung durch den Staat. Auf diese Weise werden die Baukosten für den Ersteller künstlich verbilligt.
2. Die Gewährung unverzinslicher oder billiger Darlehen, wodurch sich für den Bauherrn die jährliche Belastung reduziert.
Beide Systeme wurden vom Bund nach dem ersten Weltkrieg in Anwendung gebracht.

Die Möglichkeiten der indirekten Subventionen (Steuerreduktionen, Zinserleichterungen usw.) sind vielfältiger, scheinen aber zur Belebung der Wohnbautätigkeit weniger geeignet zu sein¹²⁾. Jedenfalls sind Subventionen dieser Art zur Förderung des Wohnungsbaues in der Schweiz nicht bekannt.

¹²⁾ *Freudenberg H. E.*: Die Subventionen als Kreislaufproblem in Marktwirtschaft und Staatswirtschaft, Tübingen 1934, S. 24/25.

Im Gegensatz zu den Jahren 1919 bis 1924, in deren Verlauf der Bundesrat nebst à-fonds-perdu-Beiträgen auch noch zu 4 % verzinsliche und grundpfandversicherte Darlehen gewährte¹³⁾, wurde in der Berichtsperiode der Wohnungsbau durch den Bund nur noch mit à-fonds-perdu-Beiträgen unterstützt.

Der Grund zur Wahl dieses Systems beruht auf seiner Einfachheit und Übersichtlichkeit. Ein weiterer Vorzug besteht darin, dass der Subventionsnehmer weiss, mit welcher Leistung des Staates er rechnen kann. Allerdings ist dieses System teuer, da die öffentliche Hand grosse Summen auszahlen muss¹⁴⁾. «Im weitern kann ihm insofern vielleicht eine gewisse Starrheit vorgeworfen werden, als die Prüfung der Subventionswürdigkeit des einzelnen Falles nur einmal, bei der Festsetzung des Beitrages erfolgt»¹⁵⁾.

Das andere System, das vom Bund noch in Erwägung gezogen wurde, bestand in der Verbürgung nachstelliger Hypothekendarlehen bei gleichzeitiger Gewährung von Zuschüssen an deren Verzinsung und Amortisation bis zu ihrer völligen Tilgung¹⁶⁾. Diese Methode entlastet den Staat vor allem in finanzieller Hinsicht, da sich die zu zahlenden Beträge auf eine längere Zeitspanne verteilen. Der grosse Nachteil ist aber ihre Kompliziertheit. Zudem erfordert sie eine ständige Kontrolle. Aus diesen Überlegungen heraus hielt der Bund von Anfang an am à-fonds-perdu-System fest.

Wenn auch der bundesrätliche Erlass vom 30. Juni 1942 den Kantonen das zu wählende System nicht vorschrieb, so hatten sie doch praktisch kaum eine andere Wahl, als den vom Bund eingeschlagenen Weg zu beschreiten, sofern sie die in Artikel 2 dieses Beschlusses gestellten Bedingungen erfüllen wollten. Immerhin blieb es ihnen unbenommen, weitere, ergänzende Massnahmen zu ergreifen.

Auch der Kanton Baselland übernahm das à-fonds-perdu-System und praktizierte es bis Ende 1949, ohne weitere ergänzende Massnahmen zu treffen. Von 1942 bis 1947 wurden die Subventionen in Form einmaliger Beiträge ausgeschüttet. Um die Staatskasse zu entlasten, ging der Kanton Baselland im Jahre 1948 dazu über, die zugesicherten Beiträge innerhalb von 10 Jahren zu verzinsen und zu amortisieren, behielt sich aber vor, diese Periode zu verkürzen, indem bei günstigem Ergebnis der Staatsrechnung eine Erhöhung der Amortisationsquote vorgesehen wurde.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Kanton ab und zu Fragen auftauchten, vor allem in der gesetzgebenden Behörde, die sich mit dem Beitragssystem befassten. Den Debatten des Landrates lag stets der Gedanke zugrunde, den Wohnungsbau nach Möglichkeit zu fördern, gleich-

¹³⁾ «Die Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Bund von 1919 bis 1949» in der Zeitschrift VITA PUBLICA, Heft 1, 1949, S. 16.

¹⁴⁾ Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 12.

¹⁵⁾ do. S. 12.

¹⁶⁾ do. S. 12.

zeitig aber eine zu grosse Beanspruchung der Staatsmittel zu verhindern. Das System als solches wurde dabei selten ernstlich in Frage gestellt, sondern es kamen dabei lediglich andere Modalitäten zur Sprache.

Nur im Jahre 1944 wurde ein Vorschlag unterbreitet, der auf eine Änderung des Systems hinzielte. Anstelle der à-fonds-perdu-Beiträge sollte nämlich der Staat dazu übergehen, zinsfreie Hypotheken zu gewähren. Praktisch würde sich dieses System wohl so ausgewirkt haben, dass die Banken die Hypotheken gewährt hätten, während der Staat, anstelle der Bauherren, deren Verzinsung übernommen hätte. Die Verzinsung der Hypotheken wäre bis zum Wegfall der Teuerung erfolgt, worauf sie dann der Bauherr selber hätte übernehmen müssen¹⁷⁾.

Ganz abgesehen von der Schwierigkeit, die sich in der Bestimmung des Zeitpunktes der Aufhebung der staatlichen Hilfe ergeben hätte, würde dieses System den Vorschriften des Bundesratsbeschlusses vom 30. Juni 1942 nicht entsprochen haben. Die Folge davon wäre der Verlust der Bundessubvention gewesen. Nur wenn sich auch der Bund zu diesem System bekannt oder durch Erlass entsprechender Vorschriften dieses oder ähnliche Systeme toleriert hätte, wäre es durchführbar gewesen.

D. Die vom Kanton Baselland durchgeführten Wohnbauaktionen von 1942 bis 1949 und ihre Auswirkungen

Seit Beginn der Wohnbauförderung durch die öffentliche Hand im Jahre 1942, führte der Kanton Baselland bis Ende 1949, in Anlehnung an die jeweils gültigen Bundesvorschriften, fünf verschiedene, aufeinanderfolgende Wohnbauaktionen durch. Die zu diesem Zwecke erlassenen kantonalen Vorschriften trugen stets den gegebenen Verhältnissen Rechnung. Vor allem musste die Höhe der Subventionen immer in einem angemessenen Verhältnis zur Höhe der Baukosten stehen, um ein Abflauen der Bautätigkeit zu vermeiden.

I. Die erste Wohnbauaktion vom 9. Juli 1942 bis 8. Februar 1944

1. Die eidgenössischen Grundlagen

Wie bereits eingangs erwähnt, erliess der Bundesrat am 16. März 1942 einen Beschluss betreffend «Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit», der eine Bundeshilfe von maximal 5% der Gesamtbaukosten vorsah. Dieser Satz erschien indessen den an der Unterstützung der Wohnbautätigkeit interessierten Kantonen und Gemeinden zu gering, um eine Belebung der Bautätigkeit zu bewirken.

¹⁷⁾ Vergleiche Protokoll der Sitzung der Staatswirtschaftskommission vom 22. Juni 1944.

Eine weitere Eingabe der Städte führte zum Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942¹⁸⁾. Mit seiner Durchführung wurde das dem eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement unterstellte Büro für Wohnungsbau betraut.

War im ersten Bundesratsbeschluss die Leistung generell mit maximal 5 % vorgesehen, so galt dieser Satz jetzt nur noch für die durch private Bauherren erstellten Wohnhäuser, unter der Voraussetzung einer mindestens doppelt so hohen Leistung des Kantons. Für gemeindeeigene Wohnbauten, gemeinnützige Wohngenossenschaften, sowie Stadtrand- und Kleinsiedelungen und behelfsmässige Wohnbauten war er dagegen auf 10 % erhöht worden, während sich der Kanton mit einem mindestens gleich hohen Beitrag beteiligen musste. Ferner wurde es den Kantonen überlassen, ihren Beitrag von einer angemessenen Leistung der Gemeinden abhängig zu machen. Auch die Beteiligung von Drittpersonen (Arbeitgeber, Stiftungen, usw.) war zulässig.

Sowohl der Bund als auch der Kanton gingen aus budgetpolitischen Gründen bei der Auszahlung der Beiträge grundsätzlich nicht über die Höhe der seinerzeit zugesicherten Subventionen hinaus.

Dieser Bundesratsbeschluss mit der Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1942¹⁹⁾ verfolgte das Ziel, «in Verbindung mit den Kantonen und Gemeinden, welche unter akutem Wohnungsmangel leiden, in ihren dringendsten Massnahmen zur Behebung derselben im Rahmen der verfügbaren Baustoffe zu unterstützen»²⁰⁾. Der Wohnungsbau sollte somit nur dort gefördert werden, wo das Angebot offensichtlich nicht mehr ausreichte, um die Wohnungssuchenden aufzunehmen und auch keine Aussicht bestand, die erforderlichen Wohnungen ohne Bundes- und Kantonshilfe in absehbarer Zeit zu beschaffen. Der Tatbestand der Wohnungsnot musste erfüllt sein und nachgewiesen werden können. Um den Willen des Bundesrates, den Wohnungsbau wirklich nur im absolut notwendigen Rahmen zu fördern, noch weiter zu unterstreichen, bestimmte der Artikel 13 der Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1942, dass nur Gemeinden, die bereits dem Bundesratsbeschluss vom 15. Oktober 1941 über «Massnahmen gegen die Wohnungsnot» unterstellt waren und dessen Möglichkeiten voll ausgeschöpft hatten, in den Genuss von Subventionen gelangen konnten²¹⁾.

Subventionen konnten ferner nur dann geltend gemacht werden, wenn neue, zusätzliche Wohnungen entstanden und von einer Familie, nicht nur von Einzelpersonen, bezogen wurden. Von diesem Prinzip, an das sich die Kantone und Gemeinden zu halten hatten, wich der Bund während der ganzen Dauer der Subventionierungsaktion nicht ab.

¹⁸⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1942, Band 58, S. 616.

¹⁹⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1942, Band 58, S. 671.

²⁰⁾ Vergleiche Kreisschreiben des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 13. Juli 1942.

²¹⁾ Vergleiche Richtlinien für die Behandlung der Wohnbau-Subventionsgeschäfte, Bern, 20. Januar 1944, S. 1.

Mit der Subventionierung entstand die Gefahr des Baues luxuriöser Wohnungen. Um derartigen Auswüchsen zu begegnen, wurden nur einfache, aber hygienisch einwandfreie Wohnprojekte als subventionsberechtigt erklärt. Überdies erhielten jene Bauvorhaben den Vorzug, die mit möglichst wenig Geldmitteln und den geringsten Mengen rationierter Baustoffe errichtet werden konnten, womit offensichtlich das Ziel verfolgt wurde, die Bauherren und die mit der Ausführung betrauten Architekten und Handwerker zu einfachem Bauen und vorsichtigem Kalkulieren anzuhalten. Ebenso wurde der Bau von Wohnungen für kinderreiche Familien (drei und mehr Kinder) begünstigt, wozu sich Einfamilienhäuser am ehesten eigneten.

Der Bund begnügte sich jedoch nicht mit einer Umschreibung der Wohnbauten, die er als subventionswürdig erachtete, sondern setzte dem luxuriösen Wohnungsbau eine Schranke, indem er als Kriterium der Subventionswürdigkeit die Höhe der Baukosten heranzog. Nachfolgend die Richtlinien:

	Wohnräume pro Wohnung:		
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 u. mehr Zimmer
in Gemeinden über 100 000 Einwohner	8 500.—	7 800.—	7 200.—
In Gemeinden von 10 000–100 000 Einwohner .	8 000.—	7 500.—	7 000.—
in Gemeinden unter 10 000 Einwohner	7 500.—	7 000.—	6 500.—

Diese Beträge stellten nicht nur die obere Baukostengrenze dar, sondern waren zugleich die maximal subventionsberechtigten Baukosten pro Wohnraum. In ihnen waren alle Kosten eingeschlossen, mit Ausnahme des Landpreises und der Kosten für die Arbeiten ausserhalb der Bauparzelle. Diese Differenzierung erfolgte deshalb, weil

1. die Baukosten in grossen Gemeinden höher zu stehen kommen als in kleinen Ortschaften und
2. die Kosten pro Wohnraum relativ um so höher sind, je kleiner die Wohnung ist.

Die Artikel 5 bis 7 des Bundesratsbeschlusses vom 30. Juni 1942 (Nachweis der Restfinanzierung, Bestellung eines Handwerkerpfandrechtes an den Subventionen und Anmerkung der Rückerstattungspflicht im Grundbuch), sowie Artikel 10 der Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1942 (Ausschluss der am Bau beteiligten Handwerker und Lieferanten von der Finanzierung) waren weiter dazu angetan, Missbräuchen vorzubeugen. Diese vier Bestimmungen hatten während der ganzen Dauer der Wohnbauaktion Geltung und wurden in jeden neuen grundsätzlichen Bundesratsbeschluss aufgenommen.

Um dem Bund unnütze und zeitraubende Arbeit zu ersparen, waren die Gesuchsteller verpflichtet, sowohl ihre Subventionsbegehren als auch – nach Fertigstellung der Liegenschaft – die Subventionsabrechnungen der zuständigen kantonalen Amtsstelle zur Prüfung einzureichen. Erst wenn alle Bedingungen erfüllt waren, leitete die kantonale Instanz die Gesuche bzw.

die Abrechnungen an das eidgenössische Büro für Wohnungsbau weiter, das sie in der Regel dem Antrage des Kantons folgend behandelte. Alle den Vorschriften nicht entsprechenden Begehren wurden vom Kanton abgewiesen und der Entscheid der Bundesstelle nur in Zweifelsfällen angerufen. Dem Kanton wurde die Pflicht auferlegt, die mit Subventionen erstellten Wohnbauten zu überwachen und Missachtungen der Vorschriften zu ahnden.

Auf Antrag der Kantone hin gewährte der Bund Abschlagszahlungen bis zur Höhe von 80 % der zugesicherten Subventionen unter der Bedingung, dass auch der Kanton eine im gleichen Verhältnis liegende Zahlung leistete. Einem erläuternden Kreisschreiben des Bundes zufolge wurde allerdings nur dann eine Akontozahlung bewilligt, wenn der zugesicherte Bundesbeitrag mindestens Fr. 20 000.— betrug²²⁾. Diese Zahlungen wurden vornehmlich dann gewährt, wenn sich die Ausschüttung der Subventionen längere Zeit verzögerte. Die Bauherren, denen die Banken in der Regel die Beiträge bevorzugen, konnten damit eine Reduktion der Baukreditzinsen erwirken. Der Kanton Baselland machte von dieser Möglichkeit bis ins Jahr 1946 keinen Gebrauch.

Am 25. März 1943 erliess das eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement eine neue Vollziehungsverordnung zum Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942, die jene vom 6. Juli 1942 ersetzte²³⁾. Als wesentliche Neuerung wies sie – im Hinblick auf das weitere Ansteigen der Baukosten – eine Erhöhung der Baukostenlimiten auf. Ausserdem wurde darin nur noch zwischen städtischen und ländlichen Verhältnissen unterschieden:

	Wohnräume pro Wohnung:		
	2 Zimmer	3 Zimmer	4 u. mehr Zimmer
In Gemeinden mit städtischen Verhältnissen .	9 000.—	8 500.—	8 000.—
In Gemeinden mit ländlichen Verhältnissen . .	8 000.—	7 500.—	7 000.—

2. Die kantonalen Grundlagen

Gestützt auf den oben behandelten Bundesratsbeschluss und die dazu gehörende Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1942 erliess die gesetzgebende Behörde des Kantons Baselland am 9. Juli 1942 einen Beschluss betreffend die «Durchführung des Bundesratsbeschlusses über Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit vom 30. Juni 1942»²⁴⁾. Damit war auch auf kantonalem Boden der erste Schritt zur aktiven Unterstützung des Wohnungsbaues getan. Mit der Durchführung der Wohnbausubventionierung wurde die der Erziehungsdirektion angegliederte Abteilung für Arbeitsbeschaffung des kantonalen Arbeitsamtes betraut.

²²⁾ Kreisschreiben des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes, Abteilung Wohnungsbau, vom 20. November 1943.

²³⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1943, Band 59, S. 254.

²⁴⁾ Amtsblatt des Kantons Basellandschaft vom 16. Juli 1942, S. 41.

Der Kanton trug hierbei nicht die volle vom Bund geforderte Gegenleistung, sondern wälzte einen Teil davon auf die Gemeinden ab. Er liess sich hierbei von der Überlegung leiten, dass es schliesslich in erster Linie Sache der Gemeinden sei, innerhalb ihrer Grenzen für den erforderlichen Wohnraum zu sorgen und machte seinen Beitrag von einer gleich hohen Leistung der Gemeinden abhängig. Artikel 2 des zitierten Landratsbeschlusses bestimmt:

«Der Beitrag des Kantons beträgt:

- a) Bei Wohnbauten, die durch Private erstellt werden, bis zu 5 % der Baukosten unter der Bedingung, dass die Gemeinden, in welchen die Bauten erstellt werden, einen Beitrag von mindestens gleicher Höhe übernehmen;
- b) bei Wohnbauten von Gemeinden bis zu 10 % der Baukosten;
- c) bei Wohnbauten von Genossenschaften, sowie Stadtrand- und Kleinsiedlungen und bei behelfsmässigen Wohnbauten bis zu 5 % der Baukosten, sofern die Gemeinden, in welchen die Wohnbauten durchgeführt werden, einen Beitrag von mindestens gleicher Höhe übernehmen.

In allen Fällen ist der Beitrag des Kantons nie höher als der Bundesbeitrag.»

Die Beitragsleistungen dieser drei Subvenienten standen während der Dauer der ganzen Wohnbauaktion, das heisst von 1942 bis 1949, in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis zueinander, das sich sowohl auf die grundsätzliche Beteiligung als auch auf die Höhe der Subventionen bezog. Verweigerte eine dieser drei Körperschaften die Gewährung der Beiträge aus irgend einem Grunde, so fielen automatisch jene der andern dahin.

Der Kanton ging in der Festsetzung seiner relativ noch bescheidenen Beiträge nicht über den vom Bund als Mindestbeitrag geforderten Satz von 10 % (Kanton und Gemeinden je 5 %) hinaus, und zwar dürfte dies aus zwei Überlegungen heraus geschehen sein:

1. Bei der damaligen Teuerung der Baukosten wurde ein Beitrag von total 15 % bzw. 20 % als durchaus genügend erachtet, um die Bautätigkeit anzuregen; die Erfahrung hat in der Folge diese Annahme bestätigt;
2. Der Regierungsrat liess sich ferner vom Gedanken leiten, dass nicht der Staat allein die volle Teuerung zu tragen habe. Er war gewillt, die Hälfte zu übernehmen, bürdete aber die andern 50 % den Bauherren auf²⁵⁾.

Als bemerkenswerte Tatsache muss der Wille der Behörden hervorgehoben werden, durch Gewährung eines 10 %igen Beitrages vor allem den genossenschaftlichen und den kommunalen Wohnungsbau sowie Stadtrand- und Kleinsiedlungen zu fördern. Diese Massnahme erwies sich namentlich im Kanton Baselland als sehr vorteilhaft, da das Siedlungsbild vom Kleinwohnhaus beherrscht wird. In der gesetzgebenden Behörde wurde denn auch

²⁵⁾ Vergleiche Protokoll der Landratssitzung vom 2. September 1943, Band 52 der Protokolle der Landratsverhandlungen vom 23. Juni 1941 bis 11. Mai 1944.

der Wunsch nach grösstmöglicher Unterstützung von Siedlungsbauten und Wohnhäusern für kinderreiche Familien geäussert²⁶⁾). Die geeignetste Gebäudeart zur Erreichung dieses Zieles ist das Einfamilienhaus, das in den ersten drei Aktionen von 1942 bis 1945 ausserordentlich stark dominierte.

Da es sich bei der Subventionierung des Wohnungsbaues einstweilen nur um eine Massnahme der reinen Wohnungsmarktpolitik handelte und sozialpolitische Gesichtspunkte erst später hinzukamen, wurde von einschneidenden Vorschriften betreffend Einkommen, Vermögen, jährliche Belastung usw. abgesehen. Es konnten somit durchaus Gesuchsteller in den Genuss von Subventionen kommen, die in der Lage gewesen wären, ohne Hilfe der öffentlichen Hand zu bauen. Umgekehrt konnten aber auch Bauvorhaben subventioniert werden, wo die Bauherren kaum in der Lage gewesen waren, aus ihrem Einkommen die jährliche Belastung zu tragen. Im gleichen Masse war es auch möglich, Bauprojekte von Zuzügern zu subventionieren, sofern ihnen die Gemeinden ihren Anteil nicht verweigerten.

Gestützt auf den Regierungsratsbeschluss betreffend die «Anwendung von Gesamtarbeitsverträgen bei Vergebung von Staatsarbeiten und bei der Subventionierung von Gemeinde- und Privatarbeiten» vom 4. April 1939 konnten in der Regel nur solche Unternehmer subventionierte Arbeiten ausführen, die seit mindestens drei Jahren im Kanton ansässig und an den für sie gültigen Gesamtarbeitsvertrag oder Nebenvertrag zum Gesamtarbeitsvertrag gebunden waren, eine Bestimmung, die ebenfalls bis zum Abschluss der Wohnbauaktion im Jahre 1949 unverändert gültig war.

Da mit den Bauarbeiten an subventionierten Objekten nach Zusicherung der Bundesbeiträge unverzüglich begonnen werden musste, wurde im Kanton von Anfang an versucht, die Zusicherungen gleichmässig über das ganze Jahr zu verteilen, um temporäre Arbeitsüberlastungen im Baugewerbe zu vermeiden. Immerhin ergab sich zwangsläufig eine stärkere Auslösung von Bauvorhaben in den Sommermonaten. Die gleichzeitig laufende Reparatur- und Renovationsaktion, die für die Wintermonate aufgespart wurde, sorgte bis zu einem gewissen Grade für den Ausgleich²⁷⁾.

Der ständige Anstieg der Baukosten veranlasste dann die gesetzgebende Behörde des Kantons zu einer Überprüfung der Beitragsleistung. Es wurde hiebei angeregt, den Beitrag des Kantons generell auf 10% zu erhöhen, da die bescheidene Unterstützung von 5% nicht mehr als ausreichend angesehen wurde. Gleichzeitig sollten auch die Gemeinden eingeladen werden, ihrerseits die Subventionssätze im gleichen Sinne zu revidieren. Der Vorschlag lautete dahin, finanzschwache Gemeinden durch Übernahme eines bestimmten Subventionsanteiles seitens des Kantons zu entlasten²⁸⁾. Man

²⁶⁾ Protokoll der Landratssitzung vom 9. Juli 1942, Band 52 der Protokolle der Landratsverhandlungen vom 23. Juni 1941 bis 11. Mai 1944.

²⁷⁾ Vergleiche hiezu oben S. 16–19.

²⁸⁾ Protokoll der Landratssitzung vom 2. September 1943, Band 52 der Protokolle der Landratsverhandlungen vom 23. Juni 1941 bis 11. Mai 1944.

wollte ihnen dadurch eine aktivere Bekämpfung der Wohnungsnot ermöglichen.

Der am 16. Dezember 1943 erlassene Landratsbeschluss betreffend «Durchführung des Bundesratsbeschlusses über Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit vom 30. Juni 1942»²⁹⁾, der den gleichlautenden Kantonserlass vom 9. Juli 1942 ersetzte und rückwirkend auf den 1. September 1943 in Kraft trat, änderte die Subventionssätze nicht. Dagegen fand darin ein Artikel Aufnahme, der die Entlastung finanzschwacher Gemeinden durch Übernahme eines Teiles der Gemeindesubvention durch den Kanton vorsah. Als Kriterien dienten dabei der ideelle Steuerfuss³⁰⁾ und die Höhe des Gemeindesteuerertrages. Eine Reduktion konnte jedoch nur im Falle von Siedlungsbauten (Genossenschaften, Gesellschaften, Siedlungsvereine, usw.) geltend gemacht werden. Beim privaten Wohnungsbau war die Gemeinde verpflichtet, den vollen Beitrag von 5% zu leisten. Die Entlastungen betrugen:

a) In Gemeinden, deren ideeller Steuerfuss betrug:

2,10%–2,34%: 0,5%

2,35%–2,49%: 1,0%

über 2,50%: 1,5%

b) Wenn der von der Gemeinde zu übernehmende Subventionsanteil betrug:

30 %–40 % des jährlichen Gemeindesteuerertrages: 0,5%

40,1%–50 % des jährlichen Gemeindesteuerertrages: 1,0%

über 50 % des jährlichen Gemeindesteuerertrages: 1,5%

Eine Gemeinde konnte somit maximal um 3% entlastet werden. Davon hätten ganz besonders die kleineren Gemeinden mit hohem Steuerfuss und geringem Steuereinkommen profitieren können. Während der Dauer der Aktion I kam indessen dieses Verfahren nur in zwei Fällen zur Anwendung, da sich diese Gemeinden aus finanziellen Gründen nur unwesentlich am Wohnungsbau beteiligen konnten.

a) Der Aufwand

Die Aufwendungen der gesamten öffentlichen Hand zur Förderung des Wohnungsbaues beliefen sich auf Grund der abgegebenen Zusicherungen im Kanton Baselland auf Fr. 1 232 700.— und verteilten sich auf die einzelnen Subvenienten wie folgt:

²⁹⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 30. Dezember 1943, S. 741.

³⁰⁾ Der ideelle Steuerfuss wird auf Grund der Summe der steuerpflichtigen Einkommen und Vermögen einer Gemeinde ohne jegliche Abzüge (Sozial- und Schuldenabzüge) berechnet. Er spielt in der Bemessung der finanziellen Unterstützung, die der Kanton den Gemeinden angedeihen lässt, eine Rolle.

Tabelle 1

Gesamtkosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten³¹⁾, Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden gemäss Zusicherungen³²⁾:

Bezirk:	Gesamt- baukosten:	Subventionsberechtigte Baukosten:	Bund:	Kanton:	Gemeinden:	Total:
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Arlesheim	1 349 934	1 319 000	104 450	65 950	65 950	236 350
Liestal	3 445 045	3 310 000	259 550	166 650	165 150	591 350
Sissach	1 381 822	1 295 000	95 400	67 750	61 750	224 900
Waldenburg	1 033 411	992 000	80 997	49 553	49 550	180 100
Total	7 210 212	6 916 000	540 397	349 903	342 400	1 232 700

Durchschnittliche Subventionen in %
der subventionsberechtigten Baukosten 7,814 % 5,059 % 4,951 % 17,824 %

Prozentuale Anteile der drei Subvenienten 43,83 % 28,39 % 27,78 % 100,00 %

Der durchschnittliche Subventionssatz liegt fast genau in der Mitte zwischen dem Minimum (15 %) und dem Maximum (20 %), wobei die Einfamilienhäuser mit 18,115 % durchschnittlich am meisten Subventionen erhielten, die Umbauten und Einbauten mit nicht ganz 15 % am wenigsten. Diese Erscheinung hängt mit der Erstellung von genossenschaftlichen Bauten zusammen, an die der Bund einen Anteil von 10 % leistete.

Die Durchschnittssätze erfuhren bei der Abrechnung keine wesentlichen Veränderungen, weil die Prozentsätze gleich blieben. Die absoluten Zahlen hingegen wiesen gegenüber den Zusicherungen grössere Veränderungen auf.

Da die Aktion I bereits endgültig abgeschlossen worden ist, stehen auch die definitiven Zahlen, wie sie sich aus den abgerechneten Subventionsgeschäften und den tatsächlich ausbezahlten Beiträgen ergeben, zur Verfügung.

³¹⁾ Das Auseinanderfallen der Gesamtbaukosten und der subventionsberechtigten Baukosten beruht auf folgenden Ursachen:

1. In den subventionsberechtigten Baukosten sind gewisse Positionen (Kosten für Arbeiten ausserhalb der Bauparzelle, Gebühren und Baukreditzinse), die in den Gesamtbaukosten enthalten sind, ausgeschieden, weil sie nicht subventionsberechtigt sind. In der Regel erweist sich die Differenz zwischen diesen beiden Zahlen bei den auf den Kostenvoranschlägen basierenden Angaben als relativ gering.
2. Bei der Abrechnung ist die Differenz meistens grösser, weil während der Bauzeit in der Regel Preis- und Lohnaufschläge eintraten, die nicht subventioniert wurden, da die Subventionsorgane prinzipiell nicht über die seinerzeit zugrunde gelegten subventionsberechtigten Baukosten hinaus gingen. Sehr oft erfuhren die ursprünglichen subventionsberechtigten Baukosten sogar Reduktionen, da sich bei der Prüfung der Abrechnung herausstellte, dass vom Bauherren Aufwendungen gemacht wurden, die nicht subventioniert werden konnten, weil sie nicht den Vorschriften entsprachen.

³²⁾ Die Zahlen wurden auf Grund der Unterlagen beim kantonalen Arbeitsamt Baselland errechnet.

Tabelle 2

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Bund, Kanton und Gemeinden gemäss Abrechnungen³³⁾:

Bezirk:	Gesamt- baukosten: Fr.	Subventionsberecht. Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	1 393 692	1 306 810	103 734	65 339	65 340	234 213
Liestal	3 632 246	3 290 030	258 574	166 876	164 316	589 966
Sissach	1 576 205	1 288 220	96 402	70 924	62 988	230 314
Waldenburg	1 080 320	979 650	80 135	48 983	48 980	178 098
Total	7 682 463	6 864 710	538 845	352 122	341 624	1 232 591
				Beiträge Dritter		200
				Total		1 232 791
Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten			7,849 %	5,129 %	Dritte 4,977 %	0,003 % 17,958 %
Prozentuale Anteile der Subventionen			43,71 %	28,56 %	27,71 %	0,02 %
				Total	100,00 %	

Tabelle 3

Die subventionsberechtigten Baukosten im Durchschnitt pro Wohnung und Zimmer nach Haustypen gegliedert³⁴⁾:

Haustyp	Subventionsberechtigte Baukosten:	Durchschnitt pro Wohnung:	Durchschnitt pro Zimmer:
Einfamilienhaus	5 827 510.—	29 431.85	6 660.—
Mehrfamilienhaus	719 600.—	21 806.05	6 368.15
Ein- und Umbauten	243 810.—	14 341.75	4 780.60

Der grösste Teil der Subventionen, durchschnittlich Fr. 5 363.—, wurde für den Bau von Einfamilienhäusern, welche die höchsten Erstellungskosten aufwiesen, aufgewendet, wobei allerdings der 10%ige Bundesbeitrag an die genossenschaftlichen Wohnbauten den Durchschnitt erhöhte. An Mehrfamilienhäuser wurden durchschnittlich nur Fr. 3 750.— entrichtet, während auf die durch Umbautätigkeit entstandenen neuen Wohnungen, die am billigsten zu stehen kamen, nur Fr. 2 125.— entfielen.

Die Beiträge, wie sie sich auf Grund der Abrechnungen ergaben, variierten nur wenig von den den Zusicherungen zugrunde liegenden Zahlen. Es wurden gegenüber den seinerzeit zugesicherten Beiträgen Fr. 91.— mehr ausbezahlt, was auf einige wenige, nachträglich noch abgeänderte Zusicherungen zurückzuführen ist. Mit Ausnahme des Kantons, der Fr. 2 219.— mehr ausbezahlt als er zusicherte, konnten Bund und Gemeinden Einsparungen erzielen. Hingegen war die Differenz zwischen den zugesicherten und abgerechneten Gesamtbaukosten mit rund Fr. 470 000.— ganz erheblich. Aber auch sie lässt sich sehr einfach durch das fortwährende Ansteigen der

³³⁾ und ³⁴⁾ Die Zahlen wurden auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland ermittelt.

Baukosten erklären. Allerdings wurde jener Teil der Teuerung, der durch die Subventionen gedeckt wurde und im Jahre 1942 etwa 25–30% betrug, mit der Zeit stets geringer und hat bei Abschluss der Aktion im September 1944 nurmehr etwa 20% betragen, so dass also die Bauherren bereits wesentlich mehr als 50% der Teuerung selber zu tragen hatten.

Obgleich der Bundesrat die Meinung vertrat, die Milderung der Wohnungsnot sei in erster Linie Sache der Kantone und Gemeinden, war sein Beitrag mit fast 8% der subventionsberechtigten Baukosten doch verhältnismässig gross. Er beteiligte sich somit im Kanton Baselland mit beinahe 45% der ausbezahlten Subventionen an der Bekämpfung der Wohnungsnot, ein Anteil, der in den spätern Aktionen nie mehr erreicht wurde.

b) Das Ergebnis

Es interessiert vor allem, welche Resultate mit den aufgewendeten Mitteln der öffentlichen Hand erzielt wurden. Die nachstehende Tabelle gibt hierüber Auskunft:

Tabelle 4

Bezirksweise Gliederung nach Haustypen gemäss Abrechnung³⁵⁾:

Bezirk:	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Einbauten / Umbauten		Total	
	H*)	W**)	H	W	H	W	H	W
Arllesheim	30	30	2	8	3	3	35	41
Liestal	101	101	4	8	10	12	115	121
Sissach	45	45	1	3	2	2	48	50
Waldenburg	24	24	8	16	—	—	32	40
Total	200	200	15	35	15	17	230	252

*) H=Häuser. **) W=Wohnungen.

Beim Betrachten der vorliegenden Tabelle mag die Tatsache, dass im Bezirk Liestal gegen 50% aller subventionierten Wohnbauten erstellt wurden, etwas erstaunlich erscheinen. Da aber, wie schon oben festgestellt wurde, die grösseren Ortschaften dieses Bezirkes, namentlich Liestal und Pratteln, schon sehr früh unter akuter Wohnungsnot litten, ist es durchaus verständlich, dass der Grossteil der Gesuchsteller aus diesem Gebiet stammte. Die grossen Vorortgemeinden wurden erst später von der Wohnungsnot erfasst und konnten zunächst von einer Subventionierung in grösserem Ausmasse absehen. Im Bezirk Sissach waren es die Gemeinden Gelterkinden und Sissach sowie die in unmittelbarer Nähe gelegenen Gemeinden Böckten und Zunzgen, in denen subventionierte Bauten, und zwar ausschliesslich Einfamilienhäuser, errichtet wurden. Im Bezirk Waldenburg wurden in den industriereichen Orten Oberdorf und Waldenburg am meisten subventionierte Wohnbauten erstellt.

³⁵⁾ Die Zahlen stammen aus den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Obschon es durchaus die Absicht des Kantons war, den Bau von Einfamilienhäusern zu fördern, mag trotzdem die auffallend hohe Zahl dieses Haustyps erstaunen, denn bei rund 80% aller im Rahmen dieser Aktion bewilligten Bauvorhaben handelte es sich um Einfamilienhäuser. Der Grund dafür dürfte in erster Linie in der im Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942 enthaltenen Privilegierung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zu suchen sein. Die Aussicht auf einen höhern Beitrag regte die Bauinteressenten zum Zusammenschluss in Genossenschaften an, wobei ihnen als die geeignetste Gebäudeart das Einfamilienhaus erschien, während das Mehrfamilienhaus von ihnen vorläufig ganz gemieden wurde. Die Liegenschaften blieben dabei grösstenteils im Eigentum der Genossenschaften.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern blieb vorerst allgemein ohne Bedeutung. Die Errichtung dieses Haustyps erschien wohl den meisten Bauherren im Hinblick auf die Entwicklung der Baukosten zu riskant.

Tabelle 5

Gliederung nach Bauherren:

Durch private Bauherren wurden erstellt	88 Wohnungen
durch Wohngenossenschaften	149 Wohnungen
durch Industrieunternehmungen	14 Wohnungen
durch Gemeinden	1 Wohnung

II. Die zweite und dritte Wohnbauaktion

13. Juli 1944 bis 30. April 1945 bzw. 8. Mai 1945 bis 31. Oktober 1945

1. Allgemeines

Am 8. Februar 1944 erliess der Regierungsrat des Kantons Baselland einen Beschluss betreffend «Einstellung der Gewährung von Beiträgen an Wohnneubauten»³⁶⁾, der begreiflicherweise allenthalben auf nur geringes Verständnis stiess, da die Wohnungsnot noch unvermindert andauerte, was übrigens vom Regierungsrat auch keineswegs bestritten wurde³⁷⁾. In der gesetzgebenden Behörde kam es daher zu lebhaften Erörterungen über diesen Schritt. Hierbei stellte man fest, dass der Zeitpunkt zur Einstellung der Wohnbauaktion noch nicht gekommen sei und es daher auch nicht die Absicht der Regierung sein könne, die Aktion endgültig einzustellen. Der Sinn dieser Massnahme entsprang vielmehr dem Wunsch, über die bisherigen Auswirkungen der Subventionsaktion einen Überblick zu gewinnen³⁸⁾.

³⁶⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 10. Februar 1944, S. 126.

³⁷⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend die Gewährung eines Nachtragskredites von Fr. 110 000.— zum Zwecke der Subventionierung von Wohnbauten vom 29. April 1944, S. 2.

³⁸⁾ Protokoll der Landratssitzung vom 6. März 1944, Band 52 der Protokolle der Landratsverhandlungen vom 23. Juni 1941 bis 11. Mai 1944.

Es gab indessen verschiedene Umstände, die den Regierungsratsbeschluss verständlich machten. Vor allem waren die Kredite des Staates und der Gemeinden weitgehend erschöpft. Ferner liess sich ein Unterbruch der Aktion in Anbetracht des ausserordentlich günstigen Beschäftigungsgrades im Baugewerbe durchaus rechtfertigen; verschiedene Bauunternehmungen mussten zur Bewältigung der Aufträge sogar Flüchtlinge und Internierte anfordern³⁹⁾. Ausserdem wollte der Regierungsrat den Bau von Häusern mit Ersatzbaumaterialien nach Möglichkeit eindämmen. Die Befürchtung, dass bei dauernd forciertem Wohnungsbau schliesslich ein Wohnungsüberschuss entstehen könnte, schien damals gar nicht so abwegig, zumal die Bevölkerungstatistiker einen steten Rückgang der Gründung von Haushaltungen voraussagten⁴⁰⁾.

Der am 11. Mai 1944 vom Landrat genehmigte Kredit von Fr. 110000.—, der die Bewilligung der noch hängigen Gesuche erlaubte (Gesuche, die vor dem 8. Februar 1944 eingereicht worden waren), zeugte immerhin vom Willen der Regierung, in der Förderung des Wohnungsbaues keinen langen Unterbruch eintreten zu lassen, und die Beratungen zur Ausarbeitung eines neuen Beschlusses wurden unverzüglich aufgenommen.

Das dauernde Ansteigen der Baukosten veranlasste die zuständige Behörde neuerdings zur Überprüfung der bisher gültigen Subventionssätze. Es hatte sich gezeigt, dass es namentlich den bedürftigen und kinderreichen Familien kaum möglich war, mit den 15–20%igen Subventionssätzen ein Haus bauen zu lassen, ohne eine fast unerträglich hohe Belastung auf sich zu nehmen, so dass manche von ihnen auf projektierte Bauten verzichten mussten. Da man aber in erster Linie diesen Bevölkerungskreisen zu einwandfreien Wohnungen verhelfen wollte, drängte sich eine Revision der bisherigen Subventionspraxis auf. Der in Vorbereitung begriffene Erlass sah daher zusätzliche Beiträge an Gesuchsteller mit niedrigem Einkommen und grosser Kinderzahl vor. Um einer Überbelastung der Bauherren vorzubeugen, sollten die jährlich für ihre Liegenschaft aufzubringenden Kosten einen Fünftel des Nettoeinkommens nicht übersteigen. Damit setzte man zugleich eine untere Grenze fest.

Mit dieser Regelung war ein bedeutsamer Schritt in sozialpolitischer Richtung getan. Hatte der Kanton den Wohnungsbau bisher lediglich generell gefördert, so schenkte er von nun an auch den persönlichen Verhältnissen der Bauherren vermehrte Aufmerksamkeit, indem er die Subventionen differenzierte.

Der Gewährung von Subventionen wollte der Staat aber auch eine obere Grenze setzen, indem er Gesuchstellern mit Einkommen und Vermögen von

³⁹⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend die Gewährung eines Nachtragskredites von Fr. 110000.— zum Zwecke der Subventionierung von Wohnbauten vom 29. April 1944, S. 2.

⁴⁰⁾ Protokoll der Landratssitzung vom 6. März 1944, Band 52 der Protokolle der Landratsverhandlungen vom 23. Juni 1941 bis 11. Mai 1944.

einer bestimmten Höhe an die Bewilligung von Beiträgen verweigerte⁴¹⁾.

Am 13. Juli 1944 wurde dann der neue Landratsbeschluss betreffend «Durchführung des Bundesratsbeschlusses über Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit vom 30. Juni 1942» erlassen und gleichzeitig ein Kredit von Fr. 400 000.— gewährt⁴²⁾. Mit dem Bau von subventionierten Wohnungen auf Grund dieses Beschlusses konnte jedoch nicht vor dem 1. September 1944 begonnen werden. Man bezweckte damit vor allem eine Entlastung des Arbeitsmarktes. Das ohnehin gut beschäftigte Baugewerbe hätte im Falle der Auslösung dieser Aktion bereits im Juli noch mehr Arbeitskräfte angezogen, wodurch vermutlich die Landwirtschaft noch in vermehrtem Masse ihrer kostbaren Arbeitskräfte beraubt worden wäre⁴³⁾.

Der neue Beschluss brachte einige bedeutende Änderungen und zeichnete sich hauptsächlich durch eine Verfeinerung der Vorschriften aus. Am Grundsatz der Subventionierung änderte sich nichts. Die ordentlichen Beiträge des Kantons und der Gemeinden erfuhren keine wesentlichen Änderungen. Lediglich für Bauvorhaben von Privaten wurde ein ordentlicher Beitrag von 7½ % bei gleicher Gemeindeleistung in Aussicht genommen. Diese Erhöhung sollte dem Ausgleich zwischen privatem und genossenschaftlichem Wohnungsbau, den der Bund nach wie vor mit 10 % subventionierte, dienen. Die übrigen ordentlichen Beiträge blieben unverändert. Eine Neuerung bedeutete dagegen die Einführung eines Zuschlages für Mehrfamilienhäuser von Fr. 500.— pro Wohnung, der gewährt wurde, sobald ein Wohnhaus zwei und mehr Wohnungen enthielt. Der Zuschlag wurde ausschliesslich vom Kanton erbracht und konnte nur dann geltend gemacht werden, wenn ein Bauherr nicht Anspruch auf die sogenannten Sozialzuschläge (Zuschläge nach Massgabe des Einkommens und der Kinderzahl) hatte.

Die wichtigste Änderung des neuen Beschlusses lag in der bereits ange-tönten Gewährung zusätzlicher Beiträge, die je nach der Höhe des Einkommens und der Kinderzahl abgestuft und an die Bedingung einer wenigstens 50 %igen zusätzlichen Gemeindeleistung geknüpft waren.

Der zusätzliche Kantonsbeitrag an Private und Genossenschaften für Ein- und Mehrfamilienhäuser auf Grund des Einkommens betrug:

In Gemeinden mit	städtischen	halbstädtischen	landl. Verhältnissen ⁴⁴⁾
4 % bei einem Einkommen bis	6000.—	5500.—	5000.—
3 % bei einem Einkommen bis	6500.—	6000.—	5500.—
2 % bei einem Einkommen bis	7000.—	6500.—	6000.—

⁴¹⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend die Wiederaufnahme der Subventionsaktion vom 19. Juni 1944, S. 1.

⁴²⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 20. Juli 1944, S. 58.

⁴³⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend die Wiederaufnahme der Subventionsaktion vom 19. Juni 1944, S. 4.

⁴⁴⁾ Als Grundlage für diese Einteilung diente jene der Lohn- und Verdienstersatzverordnung.

Als Berechnungsgrundlage diente das Einkommen der letzten Staatssteuerveranlagung ohne Berücksichtigung der Kinderabzüge. Sobald das Einkommen eines Gesuchstellers obige Maxima überstieg oder ein steuerpflichtiges Vermögen von mindestens Fr. 30 000.— vorhanden war, fiel das Anrecht auf die Entrichtung zusätzlicher Beiträge dahin⁴⁵⁾.

Die weiteren Zuschläge, in deren Genuss ein Gesuchsteller gelangen konnte, richteten sich nach der Anzahl der nicht erwerbstätigen und im elterlichen Haushalt lebenden Kinder unter 18 Jahren, wobei ein einziges Kind noch zu keinem zusätzlichen Beitrag berechnete. Für zwei Kinder wurde ein Zuschlag von 1 % gewährt und für jedes weitere erhöhte er sich um 1 % bis zur Maximalhöhe von 5 % (für 6 und mehr Kinder). Der Kinderzuschlag fiel jedoch dahin, sobald das Einkommen des Gesuchstellers die Höhe von Fr. 11 000.— in Gemeinden mit städtischen, Fr. 10 000.— in Gemeinden mit halbstädtischen und Fr. 9000.— in Gemeinden mit ländlichen Verhältnissen erreichte. Diese Massnahme unterstrich wiederum das Bestreben des Staates, die Mittel vor allem jenen Bauherren zugute kommen zu lassen, die ohne Subventionen nicht zu bauen in der Lage gewesen wären.

Ein weiteres Entgegenkommen des Kantons bedeutete der § 7 des Erlasses vom 13. Juli 1944, wonach durch Leistungen Dritter (Arbeitgeber, Stiftungen, Vereine, usw.) – soweit sie nicht selber Träger des Bauvorhabens waren – die bereits zugesicherten Beiträge der öffentlichen Hand ergänzt werden konnten, um eine weitere Reduktion der Belastung zu erreichen. Die bisherige Regelung hatte die Beiträge Dritter lediglich als Ersatz für Kantons- und Gemeindesubvention anerkannt. Leistungen von Angehörigen der Bauherren wurden dagegen nicht mehr berücksichtigt, weil solche Geldgeber ihre Beiträge sehr oft nicht à fonds perdu zu leisten vermochten und damit eine unerlässliche Voraussetzung nicht erfüllten⁴⁶⁾.

Kam der Staat den Gesuchstellern auf der einen Seite durch Gewährung bedeutend höherer Subventionen entgegen, so beschränkte er andererseits auch den Rahmen, in dem sie geltend gemacht werden konnten, mit andern Worten, es konnte nicht wie bisher jeder, der ein Wohnhaus zu erstellen beabsichtigte, in den Genuss von Subventionen kommen.

So fand im Erlass eine Bestimmung Aufnahme, wonach in der Regel nur solche Gesuchsteller berücksichtigt werden konnten, die seit mindestens zwei Jahren im Kanton wohnhaft waren. Dieser Artikel fand sowohl auf die Bauherren selber als auch auf die Mieter subventionierter Wohnungen An-

⁴⁵⁾ Um allfälligen Missverständnissen vorzubeugen, sei betont, dass ein Gesuchsteller, dessen steuerpflichtiges Vermögen Fr. 30 000.— und mehr betrug, die zusätzlichen Subventionen nicht mehr erhielt, auch wenn sich sein Einkommen in den angegebenen Grenzen bewegte.

⁴⁶⁾ Siehe Schreiben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland an die Erziehungsdirektion Baselland vom 3. November 1944.

wendung. Aber auch hier wurde eine Möglichkeit der Erleichterung geschaffen, indem es dem Regierungsrat freistand, Gesuchstellern, die diese Bedingung nicht erfüllten, durch Erteilung einer Sonderbewilligung zu Subventionen zu verhelfen, bzw. den Bezug einer subventionierten Wohnung zu erlauben⁴⁷⁾.

Die Überlegungen, die zur Aufnahme dieser Bestimmung führten, waren durchaus begründet. Übersiedelte ein Gesuchsteller aus einem andern Kanton in eine subventionierte Wohnung im Kanton Baselland, so bedeutete das theoretisch die Subventionierung einer ausserkantonalen Wohnung; denn dadurch musste in dem betreffenden Kanton eine subventionierte Wohnung weniger gebaut werden. Jeder Bauherr und Mieter, der im eigenen Kanton eine subventionierte Wohnung baute bzw. bezog, machte durch seinen Wegzug eine Wohnung frei, die dem Markte zur Verfügung stand. Bei ausserkantonalen Zuzügern traf dies jedoch nicht zu, sondern sie belasteten den kantonalen Wohnungsmarkt zusätzlich, so dass man ihnen begreiflicherweise nicht noch zu Subventionen verhelfen wollte. Diese Bestimmung mag zwar engherzig anmuten, doch kann man ihr eine gewisse Berechtigung nicht absprechen, zumal auch andere Kantone ähnliche Vorschriften erlassen hatten.

Ferner wurde verfügt, dass Gesuchsteller, die ein steuerpflichtiges Vermögen von Fr. 50 000.— und mehr oder ein steuerpflichtiges Einkommen von über Fr. 15 000.— besaßen, keine Subventionen mehr beanspruchen konnten. Man durfte diesen begüterteren Kreisen mit Recht zumuten, ohne Unterstützung der öffentlichen Hand zu bauen.

Die jährliche Belastung musste in einem «angemessenen» Verhältnis zum Einkommen des Subventionsnehmers stehen. Wenn auch nicht genau ausgeführt wurde, was unter «angemessen» zu verstehen sei, so ergab die gesammelte Erfahrung, dass die Belastung in der Regel 15 % nicht unterschreiten, bzw. 25 % nicht übersteigen durfte. Das starre Festhalten an einer bestimmten Verhältniszahl, zum Beispiel 20 %, hätte wohl zu mancher Härte geführt.

Die Gewährung höherer Beiträge führte dazu, projektierte Gebäude grösser bauen oder qualitativ besser ausstatten zu lassen, was eine Erhöhung der veranschlagten Baukosten bewirkt und zudem den Sinn und Zweck der Subventionen illusorisch gemacht hätte. Um diese Gefahr zu bannen und gleichzeitig ein Rechtsmittel zu schaffen, solche Bauten nachträglich von der Subventionierung ausschliessen zu können, nahm man einen Paragraphen auf, der die Einhaltung des Voranschlages vorschrieb.

⁴⁷⁾ Diese Bestimmung bezog sich sowohl auf Schweizerbürger als auch auf Ausländer, die damals noch in den Genuss von Subventionen gelangen konnten. In den spätern Aktionen wurden Ausländern keine Beiträge mehr bewilligt, ebensowenig durften sie ohne Spezialbewilligung subventionierte Wohnungen beziehen.

Die Erhöhung der Subventionen forderte von den Gemeinden vermehrte Mittel. Aus diesem Grunde sah auch der neue Erlass wiederum die Entlastung finanzschwacher Gemeinden vor, wobei die Entlastung nicht nur den ordentlichen Beitrag betraf, sondern auch die zusätzlichen Leistungen umfasste. Als Kriterien dienten auch hier der ideelle Steuerfuss und die jährlich anfallenden Gemeindesteuern «des im Zeitpunkt der Einreichung des Subventionsgesuches vorausgegangenen Jahres»⁴⁸⁾.

Beim privaten Wohnungs- und Siedlungsbau betrug die Entlastung bei einem ideellen Steuerfuss von

2,10%–2,34%: $\frac{1}{10}$ des Gemeindebeitrages

2,35%–2,49%: $\frac{2}{10}$ des Gemeindebeitrages

über 2,50%: $\frac{3}{10}$ des Gemeindebeitrages

Den Gemeinden konnten darüber hinaus noch weitere Erleichterungen eingeräumt werden, unter der Voraussetzung, dass im Siedlungsbau wenigstens vier Häuser erstellt wurden und sich der idelle Steuerfuss auf mindestens 2,10% belief. Die Reduktion betrug in diesem Falle bei

30 %–40% des jährlichen Gemeindesteuerertrages: $\frac{1}{10}$ des Beitrages

40,1%–50% des jährlichen Gemeindesteuerertrages: $\frac{2}{10}$ des Beitrages

über 50% des jährlichen Gemeindesteuerertrages: $\frac{3}{10}$ des Beitrages

Im günstigsten Falle erfuhr demnach der Gemeindebeitrag eine Reduktion um $\frac{3}{5}$, was besonders im Siedlungsbau eine stark ins Gewicht fallende Erleichterung darstellte.

Die zweite Wohnbauaktion wurde per Ende April 1945 abgeschlossen, nachdem der zur Verfügung gestellte Kredit von Fr. 400 000.— aufgezehrt worden war. Da sich aber die Flut der beim Arbeitsamt einlaufenden Gesuche keineswegs verminderte, sah sich der Regierungsrat veranlasst, dem Landrat in einem Bericht vom 18. April 1945 die Bewilligung eines weitem Kredites von Fr. 300 000.— zur Weiterführung der Aktion zu empfehlen. Am 8. Mai 1945 erhob die gesetzgebende Behörde diesen Antrag zum Beschluss⁴⁹⁾ und unterstellte ihn dem fakultativen Finanzreferendum.

Dieser Erlass bildete die formelle Grundlage zur dritten Wohnbauaktion, die auf dem Landratsbeschluss vom 13. Juli 1944 basierte und somit gegenüber der Aktion II keine Änderungen aufwies.

Um den Unterbruch zwischen den beiden Aktionen abzukürzen und eine unwillkommene Stockung im Baugewerbe zu verhindern und nicht zuletzt als Entgegenkommen den Gesuchstellern gegenüber, wurde mit der Aktion III bereits Ende Mai 1945 begonnen.

⁴⁸⁾ Landratsbeschluss vom 13. Juli 1944, § 10.

⁴⁹⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 11. Mai 1945, S. 544.

2. Die Durchführung der Aktion II

a) Der Aufwand

Tabelle 6

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge des Bundes, des Kantons, der Gemeinden und Dritter gemäss Zusicherungen⁵⁰⁾:

Bezirk:	Gesamtbaukosten: Fr.	Subventionsberechtigte Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Dritte: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	2 217 355	2 137 800	156 140	200 517	133 161	5 970	495 788
Liestal	1 904 656	1 869 766	167 400	157 721	122 549	875	448 545
Sissach	293 860	282 500	14 125	25 736	15 954	4 072	59 887
Waldenburg	169 958	159 500	7 970	18 457	12 919	—	39 346
Total	4 585 829	4 449 566	345 635	402 430	284 584	10 917	1 043 566

Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten	7,769 %	9,044 %	6,396 %	0,244 %	23,453 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten	33,12 %	38,56 %	27,27 %	1,05 %	100,00 %

Da auch die Aktion II bereits endgültig abgeschlossen ist und sämtliche Subventionsbeiträge ausbezahlt sind, können die definitiven Zahlen, wie sie aus den Abrechnungen hervorgehen, wiedergegeben werden.

Tabelle 7

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge des Bundes, des Kantons, der Gemeinden und Dritter gemäss Abrechnungen⁵¹⁾:

Bezirk:	Gesamtbaukosten: Fr.	Subventionsberechtigte Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Dritte: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	2 339 124	2 059 010	152 191	194 231	130 318	5 970	482 710
Liestal	2 098 950	1 856 430	166 371	157 147	121 990	875	446 383
Sissach	331 700	282 500	14 125	25 661	16 029	4 072	59 887
Waldenburg	180 412	159 500	7 970	18 457	12 920	—	39 347
Total	4 950 186	4 357 440	340 657	395 496	281 257	10 917	1 028 327

Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten	7,818 %	9,076 %	6,455 %	0,251 %	23,600 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten	33,13 %	38,46 %	27,35 %	1,06 %	100,00 %

Gegenüber den Zusicherungen konnten auch hier Einsparungen erzielt werden, da sich die subventionsberechtigten Baukosten bei der Abrechnung um ca. Fr. 90 000.— oder 2% gesenkt hatten. Die Ursache hiezu lag vor allem in der nachträglichen Annullierung einer seinerzeit abgegebenen Zu-

⁵⁰⁾ und ⁵¹⁾ Die Tabellen wurden auf Grund der Zahlenangaben des kantonalen Arbeitsamtes zusammengestellt.

sicherung. Aber auch Reduktionen der subventionsberechtigten Baukosten bei diversen Geschäften hatten diese Senkung herbeigeführt. Die Einsparung, die die öffentliche Hand auf den Beiträgen erzielen konnte, betrug Fr. 15 239.— oder beinahe $1\frac{1}{2}\%$ gegenüber den Zusicherungen, also wesentlich mehr als in der Aktion I, ein Zeichen für die strengere Handhabung der Vorschriften.

Im Vergleich zur Aktion I war der Unterschied auch in anderer Hinsicht ganz beträchtlich. Mit beinahe den gleichen Aufwendungen wurde nur ein Bauvolumen von Fr. 4 950 000.— (vergleiche Tabelle 2) ausgelöst. Die Ursache lag in der bedeutend grosszügigeren Unterstützung des Wohnungsbaues durch Kanton und Gemeinden. Belief sich im Rahmen der früheren Aktion der durchschnittliche Subventionssatz – zu den subventionsberechtigten Baukosten ins Verhältnis gesetzt – auf rund 18%, so erfuhr er in der neuen Aktion eine Erhöhung um etwa $5\frac{1}{2}\%$ auf $23\frac{1}{2}\%$.

Man ist versucht, einzuwenden, dass sich bei geringerer staatlicher Hilfe mit den zur Verfügung stehenden Mitteln ein grösseres Bauvolumen hätte auslösen lassen, zumal es nie an Subventionsgesuchen mangelte. Diesem Einwand kann man dreierlei entgegenhalten:

1. Da der Staat seine Subventionspolitik in vermehrtem Masse nach sozialpolitischen Gesichtspunkten ausrichtete, war eine Verfeinerung und Abstufung in der Gewährung von Subventionen nicht zu umgehen.
2. Ein Vergleich der subventionsberechtigten Baukosten nach Haustypen für die beiden Aktionen zeigt deutlich, dass die Baukosten gestiegen waren.
3. Es ist durchaus fraglich, ob bei geringerer staatlicher Hilfe angesichts der höheren Baukosten im gleichen Ausmasse gebaut worden wäre.

Tabelle 8

Durchschnittliche subventionsberechtigte Baukosten nach Haustypen gegliedert⁵²⁾:

	Subventionsberechtigte Baukosten gemäss Abrechnung		
	total	pro Wohnung	pro Zimmer
Einfamilienhäuser	2 834 850.—	33 351.18	7 016.96
Mehrfamilienhäuser	1 132 230.—	24 090.—	7 917.70
Einbauten / Umbauten	352 360.—	18 545.26	5 776.40

Es mag paradox erscheinen, dass die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung bei den Einfamilienhäusern höher, die entsprechenden Kosten pro Zimmer aber niedriger sind als bei den Mehrfamilienhäusern. Dieser scheinbare Widerspruch erklärt sich daraus, dass die Kosten pro Wohnung

⁵²⁾ Diese Durchschnitte wurden auf Grund der Zahlenangaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland berechnet. Vergleiche hiezu noch Tabelle 3 auf S. 65.

beim Einfamilienhaus in der Regel auf eine grössere Zimmerzahl verteilt werden können als beim andern Haustyp.

Da der Bund seine Beiträge auf der ursprünglichen Höhe beliess, während die Kantons- und Gemeindesubventionen eine beträchtliche Erhöhung erfuhren, senkte sich im Vergleich zur Aktion I, wo er gegen 50% der ausbezahlten Beiträge ausgemacht hatte, der Anteil des Bundes erheblich. Die Hauptlast trug der Kanton, während die Gemeinden trotz Erhöhung ihres Anteiles noch immer am wenigsten beitrugen. Die Leistungen Dritter, die jeweilen die Gemeindesubvention ganz oder teilweise ablösten, waren sehr gering, was beweist, dass die Gemeinden nach Möglichkeit ihren Verpflichtungen nachkamen.

b) Das Ergebnis

Wenn der zur Verfügung gestellte Kredit bereits in kurzer Zeit erschöpft war, so war dies auf das stete Anwachsen der Wohnungsnot zurückzuführen. Da für die Berücksichtigung der Gesuche weiterhin die strengen Vorschriften des Bundes galten, kann kaum angenommen werden, dass die Bauherren ihre Liegenschaften lediglich der höheren Subventionen wegen errichten liessen. Gesuche, denen nur der Wunsch nach einem eigenen, subventionierten Heim zugrunde gelegen hätte, wären nicht berücksichtigt worden.

Die folgende Tabelle orientiert über die im Rahmen der Aktion II neu erstellten Wohnungen.

Tabelle 9

Neuerstellte Wohnungen nach Bezirken und Haustypen gegliedert⁵³⁾:

Bezirk	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Einbauten / Umbauten		Total	
	H	W	H	W	H	W	H	W
Arlesheim	39	39	7	19	8	14	54	72
Liestal	36	36	6	28	—	—	42	64
Sissach	6	6	—	—	4	5	10	11
Waldenburg	5	5	—	—	—	—	5	5
Total	86	86	13	47	12	19	111	152

Gegenüber der ersten Wohnbauaktion hatte sich insofern eine Verschiebung ergeben, als jetzt nahezu die Hälfte aller Bauten auf den Bezirk Arlesheim entfielen. Dieses Phänomen war auf die nun auch in den grossen Vorortsgemeinden immer stärker fühlbar werdende Wohnungsnot zurückzuführen. Da Arlesheim ohnehin der bevölkerungsreichste Bezirk des Kantons ist, vermochte diese Verschiebung weniger zu überraschen als die in der früheren Aktion festgestellte Tatsache der intensiven Bautätigkeit im Bezirk Liestal, der diesmal nur an zweiter Stelle stand. Immerhin war auch

⁵³⁾ Die Zahlen stammen aus den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

im mittleren Kantonsteil die Bautätigkeit recht rege, beschränkte sich aber zur Hauptsache auf die Gemeinden Liestal und Pratteln, in denen von den 64 Wohnungen allein 53 errichtet wurden. Während es in Liestal vorwiegend Einfamilienhäuser waren, hatte Pratteln fast ausschliesslich Mehrfamilienhäuser aufzuweisen, was mit seiner ungewöhnlich starken industriellen Entwicklung zusammenhängt. Verschwindend gering dagegen war die Wohnungsproduktion in den obern Gebieten des Kantons, die – wie bereits festgestellt wurde – keine namhafte Bevölkerungsbewegung zu verzeichnen hatten.

Der dominierende Haustyp war immer noch das Einfamilienhaus, wenn auch nicht mehr so ausgeprägt wie in der Aktion I. Dies hing mit dem Rückgang des genossenschaftlichen Wohnungsbaues zusammen, während sich zahlreiche Private, durch die höheren ordentlichen Beiträge von Kanton und Gemeinden angeregt, zum Bau von Wohnhäusern entschlossen. Die höheren Subventionen hatten somit zum erhofften Erfolg geführt. Die für Mehrfamilienhäuser in Aussicht gestellte Zusatzquote von Fr. 500.— pro Wohnung vermochte auch den Bau dieses Haustyps zu aktivieren. Hierbei liess sich feststellen, dass die Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen fast ausschliesslich von Baufirmen oder von sogenannten gewerblichen Wohnbauproduzenten⁵⁴⁾ erstellt wurden, bis dann in den Jahren 1947 bis 1949 auch die Genossenschaften dazu übergingen, Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Bei den Einfamilienhäusern waren jene mit 4 und 5 Zimmern am meisten begehrt, während die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Regel nur 2–3 Zimmer aufwiesen. Somit dienten die Einfamilienhäuser mehrheitlich der Beherbergung grosser Familien, die Mehrfamilienhäuser dagegen jener der kleinen Familien⁵⁵⁾.

An Bauvorhaben in bereits bestehenden Liegenschaften wurden nur dann Subventionen gewährt, wenn dabei neue, zusätzliche Wohnungen entstanden. Handelte es sich lediglich um Reparaturen oder Renovationen, so konnten solche Gesuche im Rahmen des geltenden Bundes- und Kantonsbeschlusses nicht berücksichtigt werden. Während der Dauer der Baustoffknappheit erwies sich die Subventionierung solcher Umbauten zum Teil als recht vorteilhaft, da vielfach mit relativ geringem Aufwand eine Entlastung des Wohnungsmarktes erreicht werden konnte.

Eine Gliederung der Wohnungen nach Bauherrschaften ergibt folgendes Bild:

⁵⁴⁾ Bei den gewerblichen Wohnbauproduzenten handelt es sich um Unternehmer, die Wohnhäuser errichten lassen, ohne am Bau selber mit Arbeiten beteiligt zu sein. Ihr Ziel besteht meistens darin, die errichteten Liegenschaften günstig zu verkaufen. Sie sind die eigentlichen Träger des «spekulativen Wohnungsbaues».

⁵⁵⁾ Die Mehrfamilienhaus-Wohnungen wurden, wie die Erfahrung zeigte, sehr häufig von jungen Ehepaaren mit keinen oder nur höchstens zwei Kindern bezogen. Ferner bewarben sich nicht minder häufig Jungverheiratete und ältere, alleinstehende Ehepaare um solche Wohnungen. Sehr oft meldeten sich auch Brautleute an, die ihre Eheschliessung auf jenen Termin festsetzten, in dem sie diese Wohnung beziehen konnten.

Tabelle 10

Bauherren:	Wohnungen:
Private ⁵⁶⁾	69
Genossenschaften	79
Industrien	—
Kommunaler Wohnungsbau	4
Total	152

3. Die Durchführung der Aktion III

a) Grundsätzliches

Da auch die dritte Wohnbauaktion auf dem Landratsbeschluss vom 13. Juli 1944 beruhte, ohne dass die kantonale Praxis eine Änderung erfuhr, erübrigen sich weitere Erläuterungen. Als einziges grundsätzliches Problem tauchte während ihrer Dauer die Frage nach Gewährung von Abschlagszahlungen auf.

In einem Exposé⁵⁷⁾ wurde dazu eingehend Stellung genommen und sowohl die Vor- als auch die Nachteile abgewogen. Für die Leistung von solchen Akontozahlungen sprach vor allem die in der bundesrätlichen Vollziehungsverfügung vom 25. März 1943 vorgesehene Möglichkeit, für grössere Bauvorhaben Zahlungen bis zu 80 % der zugesicherten Beiträge zu erhalten. Diese Leistungen erfolgten allerdings nur dann, wenn sich der Kanton mit einem entsprechenden Betrag daran beteiligte.

Als weiteres Argument wurde die Erleichterung angeführt, die dem Subventionsempfänger in Form einer Reduktion seiner Passivzinsen zuteil wurde. Vergegenwärtigt man sich, dass der Bund nur an grössere Bauvorhaben (vergleiche S. 60) solche Zahlungen zu leisten gewillt war, so konnten die Baukreditzinsen zum Teil recht erheblich vermindert werden.

Dem kann aber entgegengehalten werden, dass der Staat als Geldgeber durch das vorzeitige Ausschütten von Beiträgen empfindliche Zinseinbussen erleiden würde. Diese wären um so grösser, je höher sich die zu leistenden Akontozahlungen stellten. Ganz besonders wurde davon abgeraten, generell solche Leistungen zu erbringen, denn in diesem Falle würden sich praktisch alle Bauherren um solche Zahlungen bewerben. Der Kanton hätte also nur dort auf Gesuche dieser Art einzutreten, wo auch mit Gewissheit mit einer Bundesleistung zu rechnen wäre. Dieser finanzielle Aspekt war entschieden der wichtigste.

Daneben sprachen aber noch eine ganze Reihe anderer Momente gegen den Modus der Abschlagszahlungen. Sollten nachträglich einem Bauherrn

⁵⁶⁾ Hierin sind sowohl Einzelbauherren, als auch Baufirmen und gewerbliche Wohnbauproduzenten enthalten.

⁵⁷⁾ Exposé des kantonalen Arbeitsamtes an die Erziehungsdirektion Baselland vom 21. August 1945.

aus irgend welchen Gründen die Subventionen ganz oder teilweise gestrichen werden, so dürfte es schwer sein, bereits geleistete Zahlungen wieder zurückzuerhalten. Ferner würde dem Staat daraus eine bedeutende administrative Mehrarbeit aufgebürdet, da ohne vorherige Prüfung der in Frage stehenden Objekte keine Zahlungen geleistet werden dürften.

Alle diese Argumente führten einstweilen zur Ablehnung von Leistungen dieser Art, um so mehr als keine entsprechenden kantonalen Vorschriften in Kraft waren. Die bald darauf eintretende Neuregelung der Wohnbaubsubventionierung und die im Jahre 1946 erfolgte Aufhebung der Baumaterialrationierung brachten dann eine gewaltige Ausdehnung des subventionierten Wohnungsbaues, die eine speditive Erledigung der Abrechnungen teilweise stark hinauszögerte. Unter dem Drucke dieser Arbeitslast mussten dann schliesslich doch Akontozahlungen gewährt werden.

b) Der Aufwand

Die frühe Aufhebung der bisherigen bundesrechtlichen Regelung per 31. Oktober 1945 auf Grund des Bundesratsbeschlusses betreffend «Aufhebung des Bundesratsbeschlusses betreffend Massnahmen zur Milderung der Wohnungsnot durch Förderung der Wohnbautätigkeit» vom 5. Oktober 1945 setzte auch dem kantonalen Erlass ein Ende⁵⁸⁾. Dadurch wurde von den zur Verfügung stehenden Fr. 400 000.— nur die Hälfte beansprucht; die restliche Summe wurde für die nun folgende Periode der Wohnbauförderung reserviert.

Über die Verwendung der Mittel gibt die nachstehende Tabelle eine Übersicht.

Tabelle 11

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge des Bundes, des Kantons, der Gemeinden und Dritter gemäss Zusicherungen⁵⁹⁾:

Bezirk:	Gesamtbaukosten: Fr.	Subventionsberechtigte Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Dritte: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	1 392 876	1 294 785	103 110	112 500	73 554	—	289 164
Liestal	545 150	520 000	39 200	45 550	37 175	—	121 925
Sissach	521 376	398 000	24 850	45 547	30 623	5 505	106 525
Waldenburg	38 000	36 000	1 800	3 060	2 880	—	7 740
Total	2 497 402	2 348 785	168 960	206 657	144 232	5 505	525 354

Durchschnittliche Subventionen in % der

subventionsberechtigten Baukosten	7,194 %	8,798 %	6,141 %	0,234 %	22,367 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten	32,16 %	39,34 %	27,45 %	1,05 %	100,00 %

⁵⁸⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1945, Band 61, S. 834 und 933.

⁵⁹⁾ Die Tabelle wurde auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes zusammengestellt.

Die entsprechenden Zahlen, wie sie sich nach Abschluss der Abrechnungen sämtlicher Geschäfte ergaben, können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Tabelle 12

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge des Bundes, des Kantons, der Gemeinden und Dritter gemäss Abrechnungen⁶⁰⁾:

Bezirk:	Gesamtbaukosten: Fr.	Subventionsberechtigte Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Dritte: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	1 603 359	1 290 080	102 919	113 149	73 785	—	289 753
Liestal	574 825	476 560	35 328	41 582	34 066	—	110 976
Sissach	603 900	489 257	24 462	44 905	30 187	5 575	105 129
Waldenburg	40 520	36 000	1 800	3 060	2 880	—	7 740
Total	2 822 604	2 291 897	164 509	202 696	140 818	5 575	513 598

Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten	7,178 %	8,844 %	6,144 %	0,243 %	22,409 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten	32,03 %	39,47 %	27,42 %	1,08 %	100,00 %

Die erzielte Einsparung von total Fr. 11 756.— lässt sich fast ausschliesslich auf ein nachträglich annulliertes Subventionsgeschäft zurückführen.

Im Vergleich zur Aktion II erfuhren die durchschnittlichen Subventionsätze eine nur ganz geringe Änderung. Da der genossenschaftliche Wohnungsbau in viel geringerem Ausmasse als in den früheren Aktionen betrieben wurde, hatten sich die vom Bund zugesicherten Beiträge relativ verringert.

Beim Kanton und den Gemeinden war die Reduktion der Sätze hauptsächlich auf den sogenannten Sozialzuschlägen erfolgt. Während man die Senkung der nach Massgabe des Einkommens gewährten Subventionszuschläge aus den der Teuerung fortwährend angepassten Löhnen ableiten kann, dürfte die Einsparung auf den Kinderzuschlägen eine rein zufällige sein.

Im Gegensatz zur ersten Aktion fielen die Beträge, mit denen der Kanton finanzschwache Gemeinden entlastete, in den folgenden beiden Aktionen etwas mehr ins Gewicht; sie beliefen sich insgesamt auf etwa Fr. 16 500.— und verteilten sich annähernd gleichmässig auf beide Aktionen.

c) Das Ergebnis

Auf Grund der wesentlich geringeren ausbezahlten Subventionen lässt sich eine weniger umfangreiche Bautätigkeit in der dritten Aktion ableiten, was durch die folgende Tabelle bestätigt wird⁶¹⁾:

⁶⁰⁾ Die Tabelle wurde auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes zusammengestellt.

⁶¹⁾ Die Tabelle wurde auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes zusammengestellt.

Tabelle 13

Bezirk	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Einbauten / Umbauten		Total	
	H	W	H	W	H	W	H	W
Arlesheim	25	25	3	10	5	12	33	47
Liestal	11	11	1	2	3	6	15	19
Sissach	11	11	1	2	4	4	16	17
Waldenburg	1	1	—	—	—	—	1	1
Total	48	48	5	14	12	22	65	84

Noch deutlicher als bisher hatte sich demnach die Bautätigkeit in den Bezirk Arlesheim verlagert, wo mehr als die Hälfte aller Wohnungen erstellt wurden. In den Bezirken Liestal und Sissach war sie dagegen relativ unbedeutend, während im Gebiet der vorderen Frenke nur eine einzige Wohnung entstand.

Nach wie vor genoss das Einfamilienhaus als Haustyp den Vorzug, wobei allerdings erwähnt werden muss, dass es im Vergleich zum Mehrfamilienhaus durch die Subventionspolitik etwas bevorzugt wurde. Erstaunlich hoch erscheint der Anteil der durch Umbauarbeiten entstandenen neuen Wohnungen.

Eine weitere Verschiebung hatte sich in der Verteilung der Wohnungen auf die Bauherren ergeben. In stets wachsender Zahl profitierten Privatpersonen von den Subventionen (48 Wohnungen). Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues wurden nur noch 29 Wohnungen erstellt. Diese Tendenz, die sich bereits in der Aktion II abzeichnete, hatte sich somit noch verstärkt. Offenbar war das Interesse an der Gründung von Genossenschaften in weiten Kreisen geschwunden, da die Mitglieder im Bauen nicht freie Hand hatten.

Mit dem Abschluss der dritten Wohnbauaktion fand die erste Periode der staatlichen Wohnbauförderung ihren Abschluss. Wenn die Bautätigkeit in dieser Zeit noch nicht sehr intensiv war, so sind hiefür die kriegsbedingten Schwierigkeiten verantwortlich zu machen. Dem Staat erwuchs daraus der Vorteil, dass er diese Wohnungen, verglichen mit den in spätern Aktionen erbauten, noch mit verhältnismässig geringem Aufwand unterstützen konnte. Die später von ihm geforderten Mittel führten ihn an die äusserste Grenze seiner Leistungsfähigkeit.

III. Die Periode der Wohnbauförderung vom 1. November 1945 bis 31. Dezember 1947

1. Grundsätzliches

Es zeigte sich je länger je mehr, dass einstweilen nicht daran gedacht werden konnte, die Subventionierung des Wohnungsbaues einzuschränken oder sogar gänzlich einzustellen. Obwohl mit den bisherigen Massnahmen

durchaus günstige Resultate erzielt worden waren, reichte dieser Aufwand zur Behebung der Wohnungsnot bei weitem nicht aus¹⁾). Die Lage am Wohnungsmarkt verschärfte sich im Gegenteil infolge der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung und der damit verbundenen Bevölkerungszunahme (grössere Zahl von Eheschliessungen, starke Zuwanderungen) immer mehr.

In einem Kreisschreiben vom 17. Juli 1945 richtete das Eidgenössische Militärdepartement an die Kantone die Anfrage, ob zur Verhinderung von Arbeitslosigkeit eine Steigerung der Wohnbautätigkeit im bisherigen Rahmen (also gestützt auf den Bundesratsbeschluss vom 30. Juni 1942) möglich sei oder ob inskünftig der Wohnungsbau im Rahmen der Arbeitsbeschaffung mit erhöhten Beiträgen in Aussicht genommen werden solle. Von 20 Kantonen wünschten 16 eine Erhöhung der Beiträge. Dies geschah wohl weniger aus Furcht vor einer drohenden Arbeitslosigkeit als vielmehr aus der dringenden Notwendigkeit heraus, mit allen Mitteln den Wohnungsbau zu fördern.

Gestützt auf den Wunsch der Mehrheit der Kantone wurde am 5. Oktober 1945 die Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes zur «Regelung der Arbeitsbeschaffung in Kriegskrisenzeiten (Förderung der Wohnbautätigkeit)» erlassen und auf diese Weise die weitere Förderung des Wohnungsbaues als Massnahme der Arbeitsbeschaffung beschlossen²⁾.

Diese Verfügung änderte am bestehenden System der Subventionierung nur wenig. Im wesentlichen war sie lediglich eine Fortführung der bisherigen Praxis mit bedeutender Erhöhung der Subventionssätze³⁾. Die Auswirkungen zeigten sich indessen namentlich auf finanziellem Gebiet, indem zur Finanzierung die Mittel des Ausgleichsfonds der Lohnersatzordnung beansprucht werden konnten. Der Bund und die Kantone gelangten dadurch in den Genuss einer Rückvergütung aus diesem Fonds⁴⁾. Mit diesem Beschluss, der viel grössere Aufwendungen erlaubte, suchte der Bund ein wirtschaftliches und zugleich sozialpolitisches Ziel zu erreichen:

- a) Durch die Erhöhung der Subventionssätze sollte einer allfällig drohenden Arbeitslosigkeit durch Förderung des arbeitsintensiven Wohnungsbaues vorgebeugt werden.
- b) Gleichzeitig wollte man damit die schrittweise Beseitigung des bestehenden Wohnungsmankos herbeiführen.

¹⁾ Es wurden im Rahmen der ersten Aktion des Bundes, was im Kanton Baselland den Aktionen I-III entspricht, gesamtschweizerisch 20 516 Wohnungen erstellt. Vergleiche «Die Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Bund 1942-1949», herausgegeben von der eidgenössischen Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung und dem eidgenössischen Bureau für Wohnungsbau, Bern 1950, S. 26.

²⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1945, Band 61, S. 858.

³⁾ Schweizerisches Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 4.

⁴⁾ Schweizerisches Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 4.

Allerdings schien damit auch die Gefahr der Überproduktion im Hinblick auf den Bedarf in späteren Jahren (1960 und folgende) verbunden zu sein. Aus Berechnungen von Bevölkerungsstatistikern geht hervor, dass die gewaltige Zunahme der Eheschliessungen in der unmittelbaren Nachkriegszeit (1946–1949) nur als eine vorübergehende Erscheinung zu bewerten ist und sich der Geburtenrückgang der letzten Jahrzehnte ungünstig auf den Wohnungsmarkt auswirken werde⁵⁾. Ob und inwieweit diese Prophezeiung eintreffen wird, muss der Zukunft überlassen werden. Konjunkturpolitisch wäre es allerdings vorteilhafter gewesen, die Produktion zur Befriedigung des aufgestauten Bedarfes auf eine längere Zeitperiode zu verteilen, obschon sich der Staat damit vielleicht den Vorwurf aufgeladen hätte, in sozialpolitischer Hinsicht zu wenig fortschrittlich zu sein.

2. Die eidgenössischen Rechtsgrundlagen

Wurde bis anhin bei der Beurteilung eines Subventionsgesuches ausschliesslich der Wohnungsbedarf berücksichtigt und eine Zusicherung nur dann gegeben, wenn die in Frage stehende Gemeinde eine ausgesprochene Wohnungsnot nachweisen konnte, so sah die neue Praxis in dieser Beziehung einige Erleichterungen vor. So war es möglich, über die allerdringendsten Bedürfnisse hinaus auch Bauvorhaben zu subventionieren zwecks Schaffung einer Wohnungsreserve. Überdies galt als Kriterium nicht nur die Situation auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch die Beschäftigungslage im Baugewerbe⁶⁾.

Auf Grund dieser Neuorientierung konnten Gesuche aus allen Gemeinden bewilligt werden und nicht nur jene, die den im Bundesratsbeschluss betreffend «Massnahmen gegen die Wohnungsnot» vom 15. Oktober 1942 enthaltenen Vorschriften entsprachen⁷⁾. Dennoch wurden in diesen Gemeinden – es waren hauptsächlich die von den Verkehrslinien entfernter liegenden Ortschaften – nur wenige subventionierte Bauten errichtet.

Der Bundesbeitrag wurde einheitlich ohne Rücksicht auf die Rechtspersönlichkeit des Bauherrn auf 10% festgesetzt. Die Unterscheidung zwischen den gemeinnützigen Baugenossenschaften und den übrigen Bauherren, die sich früher oft als nachteilig erwiesen hatte, fiel damit weg, wodurch ein starkes Anwachsen der privaten Wohnbautätigkeit bewirkt wurde, während die Genossenschaften noch stärker als bis anhin in den Hintergrund traten.

Auch die vom Bund bisher geforderte Gegenleistung des Kantons, die mindestens doppelt so hoch zu sein hatte als der Bundesbeitrag, fiel anfäng-

⁵⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Einsiedeln 1944, Band 4, S. 22.

⁶⁾ Kreisschreiben des Eidgenössischen Militärdepartementes vom 12. November 1945, S. 2.

⁷⁾ Vergleiche oben S. 58.

lich weg und wurde erst im Jahre 1947 wieder eingeführt⁸⁾). Ausserdem wurde den Kantonen die Hälfte der jeweiligen Bundesleistung zurückerstattet, was wohl den meisten erlaubt haben dürfte, ihre Beiträge zu erhöhen.

Für besonders minderbemittelte und kinderreiche Familien erhöhte der Bund seine Leistung auf 15 %, sofern solche Wohnungen durch die Gemeinden erstellt wurden und mindestens vier Wohnräume aufwiesen. Das Kreisschreiben vom 12. November 1945 bestimmte: «Dabei soll der Mietzins sich nicht höher stellen als ein Sechstel bis ein Fünftel des durchschnittlichen örtlichen Einkommens eines ungelernten Arbeiters, jedenfalls aber ein Sechstel bis ein Fünftel des Familieneinkommens des in Betracht fallenden Mieters nicht übersteigen»⁹⁾). Den Gemeinden wurde die Verpflichtung auferlegt, die im Rahmen des «sozialen Wohnungsbaues» errichteten Wohnungen nur bedürftigen Familien zuzuweisen¹⁰⁾).

Diese Massnahme vermochte sich wohl unter städtischen Verhältnissen vorteilhaft auszuwirken, zeitigte dagegen in ländlichen Gebieten keinerlei Resultate, da kleinere Gemeinden wenig geneigt waren, als Bauherren aufzutreten. Die Gründe hiezu dürften wohl hauptsächlich finanzieller Natur gewesen sein. Der Bund sah sich deshalb veranlasst, die erhöhten Beiträge nicht nur den Gemeinden, sondern auch Privaten, welche die erforderlichen Voraussetzungen erfüllten, zu gewähren¹¹⁾). Der Kanton Baselland machte von dieser Möglichkeit nur in wenigen Fällen Gebrauch, um ein vorzeitiges Aufbrauchen der Bundeskreditquote zu verhindern.

Dem weitem Anstieg der Baukosten Rechnung tragend, setzte der Bund die subventionsberechtigten Baukosten pro Wohnraum (Zimmer mit mindestens 8 m² Bodenfläche) einheitlich auf Fr. 10 000.— fest¹²⁾). Wurde die

⁸⁾ Die Förderung der Wohnbautätigkeit durch den Bund 1942–1949, herausgegeben von der eidgenössischen Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung und dem eidgenössischen Bureau für Wohnungsbau, Bern 1950, S. 9.

⁹⁾ Kreisschreiben des Eidgenössischen Militärdepartementes vom 12. November 1945, S. 2.

¹⁰⁾ Für Bauten, die mit dem höheren Bundesbeitrag von 15 % subventioniert wurden, prägte der Bund den Ausdruck «sozialer Wohnungsbau». Im Gegensatz dazu stand der «allgemeine Wohnungsbau», wo der Bundesbeitrag höchstens 10 % betrug.

¹¹⁾ Kreisschreiben des Eidgenössischen Militärdepartementes vom 22. Februar 1946.

¹²⁾ Bei der Baukostenlimite handelte es sich um den pro Wohnraum maximal subventionierbaren Betrag. In jedem Falle richtete sich die Ermittlung der subventionsberechtigten Baukosten nach dem Kostenvoranschlag, was anhand eines Beispiels erläutert werden soll:

Für ein Einfamilienhaus mit vier Zimmern betrug die theoretisch höchst zulässige Baukostenlimite Fr. 42 000.— (4 × 10 000.— plus Fr. 2 000.— für Umgebungsarbeiten). Wurde z. B. ein Kostenvoranschlag von Fr. 45 000.— eingereicht, so konnten für die Berechnung der Subventionen in der Regel die maximalen subventionsberechtigten Baukosten, d. h. Fr. 42 000.—, zugrunde gelegt werden. Erreichten die im Voranschlag berechneten Baukosten dagegen nur Fr. 35 000.—, so konnten die subventionsberechtigten Baukosten höchstens mit Fr. 35 000.— eingesetzt werden, wodurch selbstredend die Beiträge entsprechend niedriger ausfielen.

Baukostenlimite nach dem Dafürhalten der Bundesorgane zu stark überschritten, so wiesen sie das Gesuch ab oder annullierten nachträglich die seinerzeit abgegebene Subventionszusicherung.

Im übrigen passte die zuständige Instanz in Bern die Subventionspraxis den jeweils gegebenen Umständen und Verhältnissen an und verfolgte keineswegs eine starre Politik.

3. Die vierte Wohnbauaktion des Kantons Baselland

a) Die Rechtsgrundlagen

Nachdem der Bundesrat die Verfügung Nr. 3 vom 5. Oktober 1945 erlassen und den Kantonen die entsprechenden Richtlinien (Kreisschreiben des Eidg. Militärdepartementes vom 12. November 1945) zugestellt hatte, schritt auch die basellandschaftliche Regierung zur Ausarbeitung einer den neuen Bundesvorschriften angepassten Regelung.

Am 18. März 1946 erliess der Landrat den neuen Beschluss und setzte ihn rückwirkend auf den 1. November 1945 in Kraft¹³⁾. Gleichzeitig stellte er einen ersten Kredit von Fr. 800 000.—, der wenigstens für die ersten neun Monate des Jahres 1946 ausreichen sollte, zur Verfügung. Die in der Zwischenzeit, das heisst vom 1. November 1945 bis 18. März 1946, abgegebenen Zusicherungen wurden nach Inkrafttreten des neuen Erlasses den Vorschriften entsprechend abgeändert, da sie noch auf Grund der Bestimmungen des Landratsbeschlusses vom 13. Juli 1944 erfolgt waren.

Gegenüber der früheren Praxis brachte die neue zwei wesentliche Änderungen. Vor allem wurden die Subventionssätze beträchtlich erhöht und die Gemeinden in weit grösserem Rahmen als bisher finanziell entlastet (um sämtliche Subventionen, die die Gemeinden über den 5%igen Pflichtbeitrag hinaus zusicherten). Dies war nicht zuletzt dank der vom Bund zu erwartenden Rückerstattung (50% des zugesicherten Bundesbeitrages) aus dem eidgenössischen Lohnausgleichsfonds möglich. Die dem Kanton auf diese Weise zufließenden Mittel, die einem eigens hiefür geschaffenen kantonalen Ausgleichsfonds zugewiesen wurden, stellten einen bedeutenden Zuschuss zu den kantonalen Krediten dar.

Der neue kantonale Erlass trug den persönlichen Verhältnissen der Bauherren noch in weit grösserem Masse Rechnung als die frühere Lösung und besass daher ausgesprochen sozialen Charakter.

In der Bemessung der Subventionssätze verfolgte der Kanton mit aller Deutlichkeit das Ziel, die Bauherren, die vielfach zum Bauen gezwungen waren, so weit als möglich, durch Übernahme eines bedeutenden Anteiles der Baukostenteuerung, zu entlasten.

Der ordentliche Beitrag des Kantons, der bis anhin für private Bauherren 7½% betragen hatte, in allen übrigen Fällen jedoch 5% nicht über-

¹³⁾ Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 21. März 1946, S. 340.

stieg, wurde generell auf $7\frac{1}{2}\%$ erhöht. Gleichzeitig setzte der Erlass den ordentlichen Pflichtbeitrag der Gemeinden auf 5% fest. Damit erfuhren der genossenschaftliche und der private Wohnungsbau – analog der Praxis des Bundes – die gleiche Behandlung.

Der soziale Charakter des neuen Landratsbeschlusses trat aber noch klarer bei den sogenannten Sozialzuschlägen zutage, die gegenüber früher bedeutend erweitert wurden bei gleichzeitiger grösserer Differenzierung der Abstufungen. Die Limiten für die «zuschlagsberechtigten» Einkommen bzw. Vermögen wurden ebenfalls hinaufgesetzt.

So betrug der zusätzliche Beitrag nach Massgabe des Einkommens eines Subventionsbezügers:

7% bei einem Einkommen bis	Fr. 5 000.—
6% bei einem Einkommen bis	Fr. 5 500.—
5% bei einem Einkommen bis	Fr. 6 000.—
4% bei einem Einkommen bis	Fr. 6 500.—
3% bei einem Einkommen bis	Fr. 7 000.—
2% bei einem Einkommen bis	Fr. 7 500.—
1% bei einem Einkommen bis	Fr. 8 000.—
0% bei einem Einkommen über	Fr. 8 000.—

Verfügte ein Bauherr über ein steuerpflichtiges Vermögen von mindestens Fr. 50 000.—, so kam er, ungeachtet der Höhe seines Einkommens, nicht mehr in den Genuss dieses Zuschlages.

Aber nicht nur die Zuschläge nach Massgabe des Einkommens, sondern auch jene, die auf Grund der Anzahl Kinder unter 18 Jahren gewährt wurden, erfuhren eine Erhöhung:

Für 1 Kind	unter 18 Jahren betrug der Zuschlag	1%
Für 2 Kinder	unter 18 Jahren betrug der Zuschlag	2%
Für 3 Kinder	unter 18 Jahren betrug der Zuschlag	4%
Für 4 Kinder	unter 18 Jahren betrug der Zuschlag	6%
Für 5 Kinder	unter 18 Jahren betrug der Zuschlag	8%
Für 6 Kinder und mehr unter 18 Jahren betrug der Zuschlag		10%

Allerdings erfuhr die Auszahlung der Zuschläge für die Kinder ebenfalls eine Einschränkung, indem Bauherren mit einem Einkommen, das

	in städtischen	halbstädtischen	ländl. Verhältnissen
bei 1 Kind	Fr. 12 000.—	Fr. 11 000.—	Fr. 10 000.—
bei 2 Kindern	Fr. 13 000.—	Fr. 12 000.—	Fr. 11 000.—
bei 3 Kindern	Fr. 14 000.—	Fr. 13 000.—	Fr. 12 000.—
bis 4 und mehr Kindern	Fr. 15 000.—	Fr. 14 000.—	Fr. 13 000.—

überschritt, das Anrecht auf die Entrichtung dieser Zuschläge verloren.

Vergegenwärtigt man sich die Tatsache, dass die Gemeinden nach wie vor 50% der kantonalen Sozialzuschläge zusätzlich zu übernehmen hatten, so konnten die Bauherren in den Genuss namhafter Beiträge gelangen.

Der Kantons- und damit auch der Bundes- und Gemeindebeitrag fielen gänzlich weg, wenn das Nettovermögen eines Gesuchstellers

ohne Kinder	unter 18 Jahren	Fr. 50 000.—	
mit 1 Kind	unter 18 Jahren	Fr. 60 000.—	
mit 2 Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 70 000.—	
mit 3 und mehr Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 80 000.—	betrug;
oder wenn sein Einkommen			

ohne Kinder	unter 18 Jahren	Fr. 15 000.—	
mit 1 Kind	unter 18 Jahren	Fr. 15 500.—	
mit 2 Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 16 000.—	
mit 3 Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 16 500.—	
mit 4 Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 17 000.—	
mit 5 und mehr Kindern	unter 18 Jahren	Fr. 17 500.—	erreichte.

Die Minimalsubvention nach dem Gesetz belief sich auf 22½ % (Bund 10%, Kanton 7½ %, Gemeinde 5%). Im günstigsten Falle betrug sie 53 %, womit die Baukostenteuerung voll und ganz vom Staat getragen wurde. Im Kanton Baselland wurde diese Maximalhöhe jedoch nie erreicht. Die Beiträge setzten sich folgendermassen zusammen:

	Bund	Kanton	Gemeinde	Total
ordentliche Beiträge	15 %	7½ %	5 %	27½ %
Einkommenszuschläge		7 %	3½ %	10½ %
Kinderzuschläge		10 %	5 %	15 %
Total	15 %	24½ %	13½ %	53 %

Im Durchschnitt betrugen die zugesicherten Subventionen ca. 30 %.

Hatte der Kanton bisher eher den Bau von Einfamilienhäusern gefördert, so legte er von nun an vermehrten Wert auf den Bau von Mehrfamilienhäusern:

1. Damit die Gemeinden innerhalb der von ihnen festgelegten Bauzonen bauen lassen konnten;
2. Um vom landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden nicht stets mehr in Anspruch nehmen zu müssen;
3. Weil durchaus nicht alle Wohnungssuchenden gewillt oder in der Lage waren, eigene Heime erbauen zu lassen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein zusätzlicher kantonaler Beitrag von 6 % in Aussicht gestellt und die Gemeinden verpflichtet, ihrerseits 2 % zu leisten.

Von der bisherigen Regelung wurde die Klausel übernommen, wonach ein Gesuchsteller bzw. Mieter in der Regel nur in den Genuss von Subventionen gelangen konnte, wenn er im Zeitpunkt des Bezuges der neuen Wohnung ununterbrochen seit wenigstens zwei Jahren im Kanton wohnhaft gewesen war.

Der Landratsbeschluss vom 18. März 1946 blieb in seinen wichtigsten Bestimmungen bis Ende 1947 in Kraft. Die einzigen Veränderungen, die eingeführt wurden, bezogen sich auf die Baukostenlimite, die in Anpassung

an die Entwicklung der Baukosten einige Modifikationen erfuhr¹⁴⁾. Diese Grenzen waren stets so angesetzt, dass sie ein solides und zweckdienliches, aber einfaches Bauen erlaubten.

Die steten, zum Teil erheblichen Überschreitungen der abgerechneten Gesamtbaukosten gegenüber dem Kostenvoranschlag veranlassten den Kanton schliesslich, präzisere Vorschriften einzuführen, um eine gesetzliche Handhabe zur Abweisung von Gesuchen oder nachträglicher Annullierung ursprünglich subventionierter Bauvorhaben zu besitzen. Darnach wurden nicht mehr subventioniert:

- a) Wohnungen für alleinstehende Personen, gleichgültig ob sie selbst Bauherren oder nur Mieter subventionierter Wohnungen waren. Man liess sich dabei von der Überlegung leiten, dass angesichts der akuten Wohnungsnot mit Hilfe der Subventionen in erster Linie Wohnraum für Familien und nicht für Einzelpersonen, die sich in der Regel mit einem Einzelzimmer begnügen konnten, beschafft werden musste. Der Kanton legalisierte damit, was bereits der Praxis des Bundes entsprach¹⁵⁾. Im allgemeinen hielt er diese Bestimmung strikte inne und machte nur dort Ausnahmen, wo besonders schwierige Verhältnisse vorlagen¹⁶⁾.
- b) Wenn bei der Abrechnung die subventionsberechtigten reinen Gebäudekosten Fr. 12 000.— pro Raum überschritten, wurde die Subventionszusicherung nachträglich annulliert und die Auszahlung der Beiträge abgelehnt. Ausgenommen von dieser Bestimmung waren Kostenüberschreitungen, die auf Lohn- und Materialpreiserhöhungen oder unerlässliche, nicht vorgesehene Mehrarbeiten zurückzuführen waren und einwandfrei nachgewiesen werden konnten. Immerhin wurden solche Mehrkosten nicht subventioniert, mit andern Worten, die seinerzeit abgegebene Zusicherung wurde nicht im Sinne einer Erhöhung der Beiträge abgeändert. Der Bauherr hatte die Mehrkosten selber zu tragen. Das Ziel dieser Massnahme war die Verhinderung des Missbrauchs der zum Zwecke des Teuerungsausgleichs zugesicherten Subventionen durch komfortableren Ausbau.

Wie bereits festgestellt wurde, konnte der kantonale Ausgleichsfonds, der aus Bundesmitteln gespiesen wurde, zur Entlastung der Gemeinden von den Sozialzuschlägen und dem Mehrfamilienhauszuschlag verwendet werden.

¹⁴⁾ Vergleiche Landratsbeschluss vom 16. September 1946 im Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft vom 19. September 1946, S. 275;

Landratsbeschluss vom 14. April 1947 im Amtsblatt vom 17. April 1947, S. 474.

In beiden Erlassen wurden gleichzeitig die nötigen Kredite zur Weiterführung der Wohnbauaktion bewilligt.

¹⁵⁾ Unter Familien wurden nur solche Gemeinschaften verstanden, in denen mindestens ein Eltern- oder Grosselternteil lebte. Zusammenlebende ledige Geschwister wurden nicht als Familie betrachtet.

¹⁶⁾ Diese Ausnahmen bezogen sich allerdings nur auf Bewerber subventionierter Mietwohnungen. Einzelpersonen als Bauherrschaften erhielten keine Subventionen, sofern sie für sich selber zu bauen beabsichtigten.

Diese beträchtliche Erleichterung, in deren Genuss alle Gemeinden kamen, erlaubte selbstredend die Auslösung eines unvergleichlich grösseren Bauvolumens, als wenn die Gemeinden ihre Subventionen (ordentlicher Pflichtbeitrag plus Zuschläge) voll hätten tragen müssen. Trotzdem wandten sich einige besonders finanzschwache Gemeinden mit dem Gesuch um noch weiter gehende Entlastung an den Regierungsrat, da sie selbst den Pflichtbeitrag kaum aufzubringen vermochten. Diesen Begehren wurde nach eingehender Prüfung stattgegeben.

Die neue Regelung brachte gegenüber der frühern Lösung keine grundsätzlichen Neuerungen. Nach wie vor blieben der ideelle Steuerfuss und die Steuereinnahmen die entscheidenden Kriterien. Bevor die Gemeinden, deren ideeller Steuerfuss eine bestimmte Limite überschritt, in den Genuss der Reduktion gelangen konnten, mussten sie eine sogenannte Vorausleistung erbringen. Der Umfang dieser Aufwendung richtete sich nach der Höhe der Steuereinnahmen. Je grösser diese waren, desto mehr mussten sie aufbringen, bevor die Entlastung wirksam wurde. Die vorgenommene Abstufung war durchaus der Leistungsfähigkeit der in Frage kommenden Gemeinden angepasst. Sobald die Summe der Gemeindesubventionen die Höhe der Vorausleistung überschritten hatte, wurde die Reduktion wirksam.

Während der Dauer der Aktion IV entlastete der Kanton die Gemeinden wie folgt:

Bei einem ideellen Steuerfuss von	2,1 %–2,199 %	um $\frac{2}{10}$	oder 1 %
Bei einem ideellen Steuerfuss von	2,2 %–2,299 %	um $\frac{3}{10}$	oder 1 $\frac{1}{2}$ %
Bei einem ideellen Steuerfuss von	2,3 %–2,399 %	um $\frac{4}{10}$	oder 2 %
Bei einem ideellen Steuerfuss von	2,4 %–2,499 %	um $\frac{5}{10}$	oder 2 $\frac{1}{2}$ %
Bei einem ideellen Steuerfuss über	2,5 %	um $\frac{6}{10}$	oder 3 %

Die Vorausleistungspflicht war folgendermassen fixiert:

Steuereinnahmen Fr.	Vorausleistungspflicht in % der Steuereinnahmen	Maximale Voraus- leistung in Fr.
bis 20 000.—	2 %	400.—
bis 30 000.—	3 %	900.—
bis 40 000.—	4 %	1 600.—
bis 50 000.—	5 %	2 500.—
bis 100 000.—	6 %	6 000.—
bis 200 000.—	7 %	14 000.—
bis 300 000.—	8 %	24 000.—
bis 400 000.—	10 %	40 000.—
bis 500 000.—	12 %	60 000.—
über 500 000.—	14 %	minimal 70 000.—

Als Grundlage zur Berechnung dienten jeweils die Steueransätze und -einnahmen des Vorjahres¹⁷⁾. Mitte 1947 erfuhr die Festsetzung der Vorausleistungspflicht eine Modifikation, indem das Abstufungssystem verfeinert

¹⁷⁾ Regierungsratsbeschluss Nr. 1826 vom 18. Juni 1946.

wurde, da sich das bisherige Verfahren in der Praxis als zu summarisch erwiesen hatte. Die neue Regelung trug den finanziellen Verhältnissen der Gemeinden bedeutend besser Rechnung¹⁸⁾.

b) Die Durchführung

Der Kanton Baselland erliess zum Landratsbeschluss vom 18. März 1946 keine Vollziehungsverordnung, da im genannten Erlass alle notwendigen Vorschriften enthalten waren. Er wollte sich nicht auf ein Schema festlegen, sondern passte die Subventionspraxis – wie der Bund – den jeweils gegebenen Verhältnissen und Erfordernissen an. Überdies empfingen die Kantone vom Bund von Zeit zu Zeit Weisungen, die sich auf die Durchführung der Subventionierung bezogen, so dass es besonderer gesetzlicher Bestimmungen nicht bedurfte.

Konnten unter dem Drucke der Baustoffrationierung jährlich nicht mehr als 300 Wohnungen subventioniert werden, so änderte sich dies nach deren Aufhebung gründlich. Für die Jahre 1946 und 1947 wurde ein Bedarf von mindestens je 600 Wohnungen (subventionierte und nicht subventionierte) errechnet¹⁹⁾, um nur der schlimmsten Wohnungsnot Herr zu werden. Zur Illustrierung dieser Tatsache sei erwähnt, dass bei der mit der Durchführung der Wohnbauaktion betrauten Amtsstelle zeitweilig Gesuche für über 1000 Wohnungen vorlagen²⁰⁾.

Die gesetzgebende Behörde bewilligte unter diesen Umständen in grosszügiger Weise in den Jahren 1946 und 1947 Kredite in der Höhe von insgesamt Fr. 3 700 000.—²¹⁾. Die Finanzierung dieser Kredite erfolgte auf dem ordentlichen Budgetwege, das heisst, die Steuereinnahmen des Kantons reichten aus, um die Wohnbauaktion zu finanzieren, so dass der in den beiden Landratsbeschlüssen vom 14. April und 1. September 1947 vorgesehene Weg, die erforderlichen Mittel durch Anleihen zu beschaffen, nicht beschritten werden musste.

Die in grossem Ausmasse einsetzende Bautätigkeit stellte den Kanton allerdings vor verschiedene Probleme. Bei der nach Kriegsende einsetzenden ausserordentlichen Hochkonjunktur, die den Arbeitsmarkt stark anspannte, musste darauf geachtet werden, dass in den einzelnen Gemeinden nur so viele Wohnungen gebaut wurden, als dazu wirklich genügend Arbeitskräfte vorhanden waren. Die Auslösung zu vieler Bauvorhaben hätte die Kräfte zersplittert und die Vollendung der begonnenen Bauten beträchtlich ver-

¹⁸⁾ Regierungsratsbeschluss Nr. 1064 vom 11. April 1947.

¹⁹⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend die Weiterführung der Wohnbauaktion für die Jahre 1946/47 vom 5. September 1946, S. 1.

²⁰⁾ Berichte des Regierungsrates an den Landrat betreffend Fortführung der Wohnbauaktion vom 8. April 1947, S. 4/5 und vom 5. August 1947, S. 5/6.

²¹⁾ Vergleiche Landratsbeschlüsse vom:

18. März 1946:	Amtsblatt vom 21. März 1946,	S. 340
16. September 1946:	Amtsblatt vom 19. September 1946,	S. 275
14. April 1947:	Amtsblatt vom 17. April 1947,	S. 474
1. September 1947:	Amtsblatt vom 4. September 1947,	S. 288

zögert. Die Subventionsbehörde bestrebte sich daher, die Kapazität des Baugewerbes nach Möglichkeit voll auszunützen, indem sie die Zusicherungen auf eine bestimmte Zeitperiode verteilte.

Neben der Beschäftigungslage spielte aber auch noch das Materialproblem eine wichtige Rolle. Nach Aufhebung der Zementrationierung auf den 1. Mai 1946 stand dieser wichtige Baustoff wieder in genügenden Mengen zur Verfügung. Dem plötzlich anwachsenden Bedarf an Baustoffen vermochten aber die Produzenten keramischer Baumaterialien nicht ebenso rasch zu folgen, weshalb auf Wunsch der Verteilungsorganisationen der Baustein- und Ziegelfabriken des Kantons Baselland und seiner nähern Umgebung mit der kantonalen Subventionsbehörde eine enge Zusammenarbeit aufgenommen wurde, um die notwendigen Materialien und damit eine reibungslose Erstellung der subventionierten Bauten sicherzustellen²²).

Um von den am Bau beteiligten Handwerkern Sicherheiten in bezug auf ein kontinuierliches Arbeiten an den subventionierten Wohnbauten zu erhalten, verlangte das kantonale Arbeitsamt im Jahre 1947 die Vorlegung der mit den Hauptunternehmern (Maurer, Zimmerleute und Dachdecker) abgeschlossenen Werkverträge. Diese Massnahme lag durchaus im Interesse der Bauherren, da die Subventionen verfielen, wenn mit dem Bau des Hauses innert 3 Monaten nach der Zusicherung des Bundesbeitrages nicht begonnen wurde. Da die kantonale Amtsstelle oft nicht in der Lage war, die Zusicherungen innerhalb dieser Frist an die Bauherren weiterzuleiten, erteilte sie – im Einverständnis mit der Bundesbehörde – die Bewilligung zur vorzeitigen Inangriffnahme der Bauten.

Die Bewältigung dieses grossen sozialen Werkes erforderte eine enge Zusammenarbeit der kantonalen Subventionsbehörde mit den Gemeinden. Auf Grund der jeweils zur Verfügung stehenden kantonalen Kredite, arbeitete sie jährlich dreimal ein Programm aus und teilte den Gemeinden nach Massgabe der vorliegenden Gesuche und unter Berücksichtigung der Dringlichkeit der Bauvorhaben eine bestimmte Quote an Wohnungen zu²³). Gleichzeitig hielt sie eine gewisse Anzahl Wohnungen in Reserve, um diese jenen Gemeinden zuteilen zu können, in denen angesichts der Lage am Wohnungsmarkt eine Überschreitung der ursprünglich vorgesehenen Quote angezeigt erschien. Keinesfalls konnten aus einer Gemeinde beliebig viele Gesuche berücksichtigt werden, da dies eine Kürzung der Anteile anderer Gemeinden zur Folge gehabt hätte.

War es oft recht schwierig, mit den Gemeindebehörden über das zuzuteilende Wohnungskontingent ins Einvernehmen zu kommen, so bereitete es den Subventionsorganen manchmal noch mehr Sorgen, mit den Gesuch-

²²) Vergleiche Schreiben der basellandschaftlichen Erziehungsdirektion an die eidgenössische Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung in Bern, vom 12. Dezember 1946.

²³) In den Jahren 1946 und 1947 wurden je eine Frühjahrs-, Sommer- und Herbstaktion durchgeführt. Im Rahmen dieser Zwischenaktionen wurden je nach der Höhe des bewilligten Kredites jeweils 150–200 Wohnungen ausgelöst.

stellern eine Einigung zu erzielen, da begreiflicherweise jeder sein Bauvorhaben als das wichtigste betrachtete. Es bedurfte seitens der Behörden viel Geschick, um jeweilen die richtige Lösung zu finden. Trotz aller Schwierigkeiten hat sich aber der von der kantonalen Subventionsbehörde eingeschlagene Weg sehr gut bewährt.

Durch das gewaltige Ausmass, das der subventionierte Wohnungsbau in den Jahren 1946 und 1947 angenommen hatte, wurden die Mittel des Bundes stark beansprucht. Dementsprechend musste er auch die den Kantonen einzuräumenden Kredite so knapp als möglich bemessen. Um aber trotzdem die Erstellung einer möglichst grossen Anzahl von subventionierten Wohnungen zu ermöglichen und die Kantone weiterhin in ihren Bestrebungen wirksam unterstützen zu können, empfahl er, nur noch dann den Subventionssatz von 10% zu beantragen, wenn dies zur Erreichung tragbarer Mietzinse unbedingt erforderlich war²⁴⁾. Die Kantone hatten inskünftig das Doppelte des Bundesbeitrages aufzubringen, womit sich die Lasten wieder zu einem Drittel auf den Bund und zu zwei Dritteln auf die Kantone und Gemeinden verteilten. Die Bundesleistung sollte sich in der Regel nur noch zwischen 5% und 8% bewegen, während der gesetzlich verankerte Beitrag von 10% die Ausnahme zu bilden hatte. Damit erreichten die Kantone eine «Streckung» der ihnen reservierten Bundeskreditquote.

Im Kreisschreiben des Eidgenössischen Militärdepartementes vom 9. November 1946 heisst es: «Die effektiven Gegenleistungen der Kantone und Gemeinden zusammen stellen sich nach unserer Statistik im schweizerischen Mittel auf rund 16%, die Gesamthilfe somit auf zirka 26%. Da der Baukostenindex heute auf zirka 178 Punkten steht, sinken bei einem Gesamtbeitrag von 26% die Nettoanlagekosten auf 132, während damit gerechnet wird, der Baukostenindex werde kaum mehr unter 150 Punkte zurückgehen. Es dürfte daher in der Regel genügen, wenn Gemeinde und Kanton zusammen mit dem Bund 15% Subventionen ausrichten. Die Baukosten werden dadurch auf rund 150 Punkte reduziert, die voraussichtliche Teuerung somit ausgeglichen»²⁵⁾. Da aber der Bund bei der Aufstellung dieser Berechnung offenbar nur auf die subventionsberechtigten Baukosten abstellte, die ja stets niedriger waren als die tatsächlichen Baukosten, fiel diese Rechnung etwas zu optimistisch aus. Ausserdem hatte die Teuerung der Baukosten bei 178 Punkten noch keineswegs ihren Höchststand erreicht. Jedenfalls sah der Kanton Baselland von einer Änderung seiner hohen Subventionssätze ab.

Die vom Eidgenössischen Militärdepartement erlassene Weisung hatte der Kanton bereits in die Praxis umgewandelt und nicht durchwegs die maximale Bundessubvention beansprucht, da er sich stets vom Grundsatz leiten liess, nicht mehr Beiträge zuzusichern, als zur Erreichung einer tragbaren Belastung für die Bauherren ($\frac{1}{5}$ bis $\frac{1}{4}$ des Einkommens) notwendig war

²⁴⁾ und ²⁵⁾ Vergleiche Kreisschreiben des Eidgenössischen Militärdepartementes an die Kantonsregierungen vom 9. November 1946, S. 1/2.

aa) *Der Aufwand.* Die untenstehenden Tabellen 14 und 14a orientieren über den Aufwand der öffentlichen Hand in den Jahren 1946 und 1947.

Tabelle 14

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinden und des kantonalen Ausgleichsfonds gemäss Zusicherungen für das Jahr 1946²⁶⁾:

Bezirk:	Gesamt- baukosten: Fr.	Subventionsber. Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeind.*): Fr.	Fonds**): Fr.	Total***): Fr.
Arlesheim	6 714 731	6 071 900	538 920	784 509	—	138 617	1 462 046
Liestal	4 844 237	4 380 100	398 210	598 730	—	121 787	1 118 727
Sissach	2 428 954	2 202 600	191 860	308 908	—	67 439	568 207
Waldenburg	2 103 237	1 824 440	164 620	258 535	—	63 062	486 217
Total	16 091 159	14 479 040	1 293 610	1 950 682	695 523	390 905	3 635 197
				+ Gemeindebeiträge			695 523
Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten			8,934 %	13,472 %	4,804 %	2,700 %	29,910 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten			29,87 %	45,04 %	16,06 %	9,03 %	100,00 %

*) Es existieren z. T. keine detaillierten Angaben.

**) Die Fondsbeiträge setzen sich ausnahmslos aus den Gemeindeentlastungen zusammen.

***) Exklusiv Gemeindebeiträge.

+) Der durchschnittliche Gemeindebeitrag beträgt nicht 5%, weil einigen Gemeinden auch noch Entlastungen auf dem ordentlichen Pflichtbeitrag gewährt wurden.

Tabelle 14a

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinden und des kantonalen Ausgleichsfonds gemäss Zusicherungen für das Jahr 1947²⁷⁾:

Bezirk:	Gesamt- baukosten: Fr.	Subventionsber. Baukosten: Fr.	Bund: Fr.	Kanton: Fr.	Gemeinden: Fr.	Fonds: Fr.	Total: Fr.
Arlesheim	10 361 540	8 670 800	790 900	1 128 300	431 651	177 304	2 528 155
Liestal	6 063 010	5 305 800	472 950	709 258	263 610	126 681	1 572 499
Sissach	3 104 471	2 776 000	260 800	394 040	133 414	90 516	878 770
Waldenburg	1 887 240	1 622 800	150 190	219 918	78 487	46 839	495 434
Total	21 416 261	18 375 400	1 674 840	2 451 516	907 162	441 340	5 474 858
Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten			9,114 %	13,341 %	4,937 %	2,402 %	29,794 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten			30,59 %	44,78 %	16,57 %	8,06 %	100,00 %

²⁶⁾ Diese Zahlen wurden auf Grund der drei Zwischenberichte des kantonalen Arbeitsamtes für das Jahr 1946 zusammengestellt.

²⁷⁾ Die Tabelle wurde auf Grund der drei Zwischenberichte des kantonalen Arbeitsamtes für das Jahr 1947 zusammengestellt.

Im Vergleich zu den früheren Aktionen sind die Aufwendungen von Bund, Kanton und Gemeinden ganz bedeutend gestiegen. Allein im Jahre 1946 wurden durch den Kanton mit einer Summe von rund Fr. 1 950 000.— etwa 480 Wohnungen subventioniert, also mit der doppelten Summe ungefähr die gleiche Anzahl Wohnungen wie früher während 3½ Jahren (Aktionen I–III). Im Jahre 1947 wurden dann mit etwa Fr. 2 500 000.— Kantonsmitteln nochmals 530 Wohnungen subventioniert. Der in diesen Zahlen zutage tretende gewaltige Umfang der finanziellen Belastung des Kantons demonstriert eindrucklich den sozialen Charakter dieser Wohnbauaktion. Es war – das muss immer wieder hervorgehoben werden – der feste Wille des Staates, besonders den weniger begüterten Bevölkerungsschichten ein in jeder Beziehung gesundes Wohnen, sei es im eigenen Heim oder in einer Mietwohnung, zu gewährleisten, was nur dadurch möglich war, dass der Staat die Baukostenteuerung so weitgehend als möglich übernahm.

Mit einem Aufwand von total zirka Fr. 9 800 000.— konnte im Zeitraum von 2 Jahren ein Bauvolumen von Fr. 37 000 000.— ausgelöst werden.

Hier wird vor allem die ausserordentliche Bedeutung des kantonalen Ausgleichsfonds, der nahezu die Höhe von Fr. 1 500 000.— erreichte, augenfällig. Die gesetzgebende Behörde des Kantons bewilligte insgesamt Kredite in Höhe von Fr. 3 700 000.— (vergleiche Seite 89). Es wurden jedoch an kantonalen Mitteln rund Fr. 4 500 000.—, also Fr. 800 000.— mehr, beansprucht. Diese Kreditüberschreitung wurde ausschliesslich aus dem Fondsüberschuss gedeckt, wodurch naturgemäss bedeutend mehr Wohnungen subventioniert werden konnten als mit dem bewilligten Kredit möglich gewesen wäre. Vorweg wurden die Sozialzuschläge und Entlastungen der Gemeinden gedeckt.

Wenn man die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnung nach Wohnungstyp gliedert, ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 15

Gliederung der subventionsberechtigten Baukosten nach Wohnungstyp und durchschnittliche Kosten pro Wohnung und Zimmer²⁸⁾:

Für das Jahr 1946:

Haustyp:	Zahl der Wohngen.	Zahl der Zimmer	Subventionsberechtigte Baukosten:		
			Total	Ø pro Wohng.	Ø pro Zimmer
Einfamilienhaus	116	572	4 489 640.—	38 703.79	7 849.02
Mehrfamilienhaus	148	476	4 054 400.—	27 394.59	8 517.65
Einbauten/Umbauten	35	93	453 100.—	12 945.71	4 872.04

Für das Jahr 1947:

Einfamilienhaus	206	1020	8 488 700.—	41 207.28	8 322.25
Mehrfamilienhaus	261	869	7 939 800.—	30 420.69	9 136.70
Einbauten/Umbauten	71	220	1 464 900.—	20 632.39	6 658.65

Ø = Durchschnitt

²⁸⁾ siehe folgende Seite.

Auch hier kann man wiederum die schon früher beobachtete Tatsache feststellen, wonach die durchschnittlichen Baukosten pro Wohnung für die Einfamilienhäuser höher sind als für die Mehrfamilienhäuser, die durchschnittlichen Kosten pro Zimmer beim ersteren Haustyp dagegen tiefer liegen als beim letzteren (vergleiche S. 74). Am billigsten waren die durch Umbautätigkeit entstandenen Wohnungen, da sie in vielen Fällen durch geringe bauliche Änderungen, die wenig Material und Kapital benötigten, geschaffen werden konnten.

Tabelle 16

Die zugesicherten absoluten Subventionsbeiträge nach Wohnungstypen; Durchschnittsbeiträge und -sätze pro Wohnung und Zimmer²⁸⁾:

Haustyp:	Total:	∅ pro Wohnung:	∅ pro Zimmer:	∅ in %:
1946: Einfamilienhaus	1 403 351.—	12 097.85	2 453.41	31,26
Mehrfamilienhaus	1 156 692.—	7 815.49	2 430.03	28,53
Einb./Umb.	137 808.—	3 937.37	1 481.81	30,41
Total	2 697 851.—	9 022.91	2 364.46	29,99
1947: Einfamilienhaus	2 542 929.—	12 344.31	2 493.07	29,95
Mehrfamilienhaus	2 358 495.—	9 036.39	2 714.03	29,70
Einb./Umb.	437 994.—	6 168.93	1 990.88	29,90
Total	5 339 418.—	9 924.57	2 531.73	29,84

∅ = Durchschnitt

Vergleicht man die Höhe der absoluten Beiträge, so entfielen auf die Einfamilienhäuser mehr als auf die anderen Haustypen. Die Begründung hierfür geht aus den Angaben in Tabelle 15 deutlich hervor. Die relativ teureren Einfamilienhäuser kamen – absolut betrachtet – in den Genuss höherer Subventionen. Dies rechtfertigte sich auch deshalb, weil die Mietzinse in Einfamilienhäusern in der Regel nur von einer Person, dem Eigentümer, zu tragen sind, während in Mehrfamilienhäusern zwei und mehr Parteien daran beizusteuern haben.

Eine Betrachtung der Subventionssätze ergibt eine wesentlich kleinere Differenz. Die Sätze für Einfamilienhäuser und Einbauten liegen um wenig über dem Gesamtdurchschnitt. Der Grund liegt darin, dass die Fondsbelastung, die bei den Mehrfamilienhäusern einheitlich 2% beträgt, bei den übrigen Haustypen durch die individuellen Sozialzuschläge wesentlich höher ist und bei zirka 2,5% liegt.

²⁸⁾ und ²⁹⁾ Die Zahlen in diesen beiden Tabellen wurden auf Grund der Angaben in den vom kantonalen Arbeitsamt publizierten Zwischenberichten vom 31. Mai 1946, 31. Juli 1946, 8. April 1947, 31. Juli 1947, 15. August 1947 und 8. März 1948 errechnet. Die Zahlen der Frühjahrsquote 1946 sind weder in der Tabelle 15 noch in der Tabelle 16 verarbeitet, da seinerzeit hierüber keine statistischen Erhebungen gemacht wurden. Nennenswerte Verschiebungen dürften sich aber dadurch nicht ergeben haben.

In beiden Jahren betrug der durchschnittliche Beitrag der öffentlichen Hand rund 30 %, womit sich ihre Leistung gegenüber den früheren Aktionen erneut beträchtlich erhöht hat. Dies bedeutete eine Übernahme der Baukostenteuerung durch den Staat von 40–50 %³⁰⁾, da die Subventionen nicht nur für die eigentliche Teuerung, sondern für die gesamten Baukosten gewährt wurden. Wohl nicht zuletzt zielte diese grosszügige Unterstützung darauf ab, zu verhindern, dass bei einer späteren Stabilisierung der Baukosten auf einem tieferen, einstweilen noch nicht bestimmbareren Niveau, den Bauherren Verluste erwachsen.

Die Aktion IV ist in bezug auf die Abrechnungen noch nicht abgeschlossen und demgemäss auch noch nicht statistisch ausgewertet. Jedoch kann man sich bereits einen guten Überblick über das endgültige Ergebnis verschaffen, da der grösste Teil der Geschäfte erledigt ist und die Subventionen ausbezahlt sind. Mit Sicherheit lässt sich bereits feststellen, dass auch aus dieser Aktion namhafte Einsparungen erzielt werden können.

Aus den im Jahre 1946 zugesicherten Geschäften wurden bis Ende Dezember 1950 folgende Zahlen ermittelt³¹⁾:

Abgerechnete Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis)	Fr. 17 651 000.—
Subventionsberechtigte Baukosten	Fr. 14 000 000.—
Ausbezahlte Beiträge des Bundes	ca. Fr. 1 248 500.—
Ausbezahlte Beiträge des Kantons	ca. Fr. 1 897 900.—
Ausbezahlte Beiträge der Gemeinden	ca. Fr. 687 700.—
Ausbezahlte Beiträge aus dem kant. Fonds	ca. Fr. 368 200.—
Ausbezahlte Beiträge Dritter ³²⁾	Fr. 6 600.—
Total	Fr. 4 208 900.—

Es sind zurzeit noch zirka Fr. 33 000.— auszusahlen, so dass die Gesamtsubventionen für das Jahr 1946 auf rund Fr. 4 242 000.— zu stehen kommen werden. Diesem Betrag werden dann die Gesamtbaukosten in Höhe von zirka Fr. 17 800 000.— gegenüberstehen.

Die erzielten Einsparungen werden insgesamt zirka Fr. 90 000.— ausmachen, woran der Bund mit etwa Fr. 35 000.—, der Kanton mit Fr. 37 000.—, die Gemeinden mit Fr. 3000.— und der Fonds mit Fr. 15 000.— beteiligt sein werden.

Von den im Jahre 1947 behandelten Subventionsgeschäften verbleiben total noch höchstens Fr. 320 000.— auszusahlen. Die entsprechenden Ge-

³⁰⁾ Theoretisch betrug die Übernahme der Baukostenteuerung durch die öffentliche Hand über 50 %. Da aber besonders in den Jahren 1946 und 1947 zwischen Baubeginn und Bauvollendung weitere Kostensteigerungen eintraten, die der Bauherr zu tragen hatte, dürfte sich dadurch die Entlastung um 5–10 % gesenkt haben.

³¹⁾ Diese Zahlen wurden auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes ermittelt.

³²⁾ Als Beiträge von Drittpersonen wurden nur noch solche von Körperschaften des öffentlichen Rechts anerkannt.

sambaukosten betragen rund Fr. 1 500 000.— und die subventionsberechtigten Baukosten etwa Fr. 1 050 000.—.

Bis zum 31. Dezember 1950 wurden hier abgerechnet³³⁾:

Gesambaukosten (exkl. Landpreis)	Fr. 20 400 000.—
Subventionsberechtigte Baukosten	Fr. 16 400 000.—
Ausbezahlte Beiträge des Bundes	ca. Fr. 1 488 000.—
Ausbezahlte Beiträge des Kantons	ca. Fr. 2 197 000.—
Ausbezahlte Beiträge der Gemeinden	ca. Fr. 810 000.—
Ausbezahlte Beiträge aus dem kantonalen Fonds .	ca. Fr. 405 000.—
Total	Fr. 4 900 000.—

Unter Einbeziehung der noch nicht abgerechneten Geschäfte dürften rund Fr. 5 220 000.— ausbezahlt werden. Während der Dauer der Aktion IV werden somit an die Gesamtbaukosten für 1022 Wohnungen, die nahezu Fr. 50 000 000.— betragen, Beiträge der öffentlichen Hand von etwa Fr. 9 500 000.— ausgeschüttet.

Stellt man diese Summen, die das Ergebnis von nur zwei Jahren sind, jenen der Aktionen I bis III (Fr. 2 775 000.— Subventionen an 489 Wohnungen im Werte von zirka Fr. 15 500 000.—) gegenüber, so kann man er- messen, wie gewaltig der Wohnungsbau mengen- und wertmässig zugenom- men hat.

bb) Das Ergebnis. Es dürfte vor allem interessieren, wieviele Wohnungen mit diesem gewaltigen Aufwand erstellt werden konnten und wie sie sich auf die einzelnen Gebiete verteilen.

Tabelle 17

Bezirksweise Gliederung nach Haustypen gemäss Abrechnungen³⁴⁾:

Jahr:	Bezirk:	Einfamilien- häuser:	Mehrfamilienhäuser:		Einbaut./Umbaut.:		Total:	
			H	W	H	W	H	W
1946*):	Arlesheim	74	19	86	6	16	99	176
	Liestal	73	15	61	16	24	104	158
	Sissach	29	9	34	13	16	51	79
	Waldenburg	35	6	24	6	14	47	73
	Total	211	49	205	41	70	301	486
1947:	Arlesheim	66	35	161	16	22	117	249
	Liestal	64	24	81	10	12	98	157
	Sissach	50	8	16	12	17	70	83
	Waldenburg	24	4	8	8	15	36	47
	Total	204	71	266	46	66	321	536

*) inkl. der letzten beiden Monate des Jahres 1945.

³³⁾ Diese Zahlen wurden auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes ermittelt.

³⁴⁾ Auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes zusammengestellt.

In den beiden Jahren 1946 und 1947 wurden 1022 Wohnungen erstellt oder mehr als doppelt so viel wie in den vorangegangenen 3½ Jahren.

Das hervorragende Merkmal der Aktion gegenüber der früheren Periode war die Verschiebung, die im Verhältnis zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern (einschliesslich der durch Umbautätigkeit entstandenen Wohnungen) eingetreten war. Hatte bisher der erstere Haustyp dominiert, so überwog nun die Produktion der Mehrfamilienhäuser. Vor allem wurden nun grössere Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich vier Wohnungen gebaut. Zur Hauptsache entstanden im Bezirk Arlesheim, namentlich in den der Stadt Basel vorgelagerten Gemeinden, einige grössere Wohnblöcke. In diesen Ortschaften konnte man die Wohnungsnot mit dem Bau von Einfamilienhäusern nicht mehr wirksam genug bekämpfen. Aber auch die zum Teil sehr hohen Landkosten, eine Folge des stets knapper werdenden Baulandes, zwangen zum Bau in die Höhe.

Im mittleren und obern Kantonsteil vermochten sich die grossen Wohnblöcke nicht durchzusetzen. Hier waren nach wie vor das Einfamilienhaus und das kleine Mehrfamilienhaus begehrt. Zwei Momente mögen ausschlaggebend gewesen sein:

1. Verbietet das Baugesetz mancherorts die Erstellung grösserer Vertreter dieses Haustyps und
2. passen grosse Wohnblöcke in der Regel nicht in das Siedlungsbild.

Eine Ausnahme machte hier die zum Bezirk Liestal gehörende Gemeinde Pratteln (Pratteln kann seiner geographischen Lage nach allerdings noch zum untern Kantonsteil gezählt werden), in der einige sehr grosse Wohnblöcke erstellt wurden.

Der Anteil der durch Umbautätigkeit entstandenen Wohnungen erfuhr im Vergleich zu den früheren Aktionen keine wesentliche Änderung; er belief sich nach wie vor auf etwas mehr als 10% der gesamten Wohnungsproduktion.

Erstmals durchbrach hier der Kanton im Einverständnis mit dem Bund das Subventionierungsprinzip, demzufolge nur dann Beiträge entrichtet wurden, wenn neue, zusätzliche Wohnungen entstanden, indem er ausnahmsweise auch Wohnungserweiterungen berücksichtigte. Dies geschah allerdings nur dann, wenn der Gesuchsteller andernfalls gezwungen gewesen wäre, die Wohnung zu verlassen, woraus eine zusätzliche Belastung des örtlichen Wohnungsmarktes resultiert hätte. Solche Bauvorhaben liessen sich meistens mit sehr geringem Kostenaufwand durchführen.

Andererseits schloss der Kanton Einfamilienhäuser mit weniger als vier Zimmern und Einzimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern von der Subventionierung aus. Er begründete dieses Vorgehen damit, dass Einfamilienhäuser mit drei und weniger Zimmern unzweckmässig und relativ zu teuer seien, während Einzimmerlogis nicht mehr von Familien bezogen werden könnten.

In der örtlichen Verteilung stand der Bezirk Arlesheim an der Spitze, gefolgt vom Bezirk Liestal, die beide eine recht rege Bautätigkeit aufwiesen. Aber auch im obern Kantonsteil entstanden bedeutend mehr Wohnungen als in den Jahren 1942–1945. Allerdings dürfte daneben der nicht subventionierte Wohnungsbau eine gänzlich untergeordnete Rolle gespielt haben, wogegen im mittleren und untern Kantonsteil, wenigstens in den grösseren Gemeinden, neben dem subventionierten Wohnungsbau auch noch eine beträchtliche Anzahl Wohnungen ohne Subventionen entstanden waren.

Zum Abschluss soll noch kurz dargelegt werden, wie sich die Wohnungen auf die Bauherren verteilen. Erwartungsgemäss dominierten nun die privaten Bauherren sehr stark. Der genossenschaftliche Wohnungsbau hatte einen weitem Rückgang zu verzeichnen, während der industrielle und kommunale Wohnungsbau praktisch überhaupt keine Rolle spielten.

Bei den privaten Bauherren hatte sich die bereits in der Aktion III sichtbar werdende Tendenz, dass sich Einzelbauherren (Familienvorsteher) aus finanziellen Erwägungen heraus auf den Bau von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern beschränkten, verstärkt, während die Produktion grosser Wohnblöcke fast ausschliesslich die Domäne der gewerblichen Wohnbauproduzenten blieb.

Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau zeichnete sich eine leichte Abkehr vom Einfamilienhaus ab, da einige dieser Körperschaften dazu übergingen, Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Auch hier dürften finanzielle Erwägungen den Ausschlag gegeben haben, weil die Mehrfamilienhäuser erfahrungsgemäss relativ billiger sind und überdies weniger Bauland beanspruchen.

Von den insgesamt 1022 neu hergestellten Wohnungen wurden 794 durch private Bauherren errichtet, davon 661 – vorwiegend Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser – durch Einzelbauherren. Bei den restlichen 133 Wohnungen handelte es sich ausschliesslich um Mehrfamilienhaus-Wohnungen, die durch Bauunternehmer errichtet wurden. Die Genossenschaften waren nur noch mit 195 Wohnungen (63 Einfamilienhäuser und 132 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) an der Produktion beteiligt, während durch Industrien und Gemeinden 33 (28 und 5) erbaut wurden.

Der Anteil der privaten Bautätigkeit an der Gesamtwohnungsproduktion war mit 77,8% ausserordentlich hoch. Mit deutlichem Abstand folgte der genossenschaftliche Wohnungsbau (19%), während sich die Industrien und Gemeinden nur mit 3,2% beteiligten.

Mit dem Abschluss der Aktion IV am 31. Dezember 1947 fand die zweite Periode der staatlichen Förderung des Wohnungsbaues ihr Ende. Wenn sie auch in bezug auf ihr Volumen hinter der Periode 1948/49 zurückblieb, so zeichnete sie sich doch durch die ausserordentlich hohen Beiträge aus.

IV. Die Wohnbauförderung in den Jahren 1948 und 1949

1. Grundsätzliches

Bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 1946 stellten die zuständigen Behörden die Einstellung der Wohnbauaktion, die auf der Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes vom 5. Oktober 1945 beruhte, in Aussicht. Da sich die wirtschaftliche Lage ganz anders als erwartet entwickelt hatte, waren die Voraussetzungen für die Wohnbauförderung als Massnahme der Arbeitsbeschaffung hinfällig geworden. Ferner standen auch «die Mittel des Ausgleichsfonds der Lohnersatzordnung in absehbarer Zeit für die Rückvergütung an die Arbeitsbeschaffungsbeiträge des Bundes und der Kantone nicht mehr zur Verfügung»¹⁾.

Indessen sah der Bund zunächst von dieser Umstellung, für die ursprünglich nur eine kurze Frist vorgesehen war, ab. Er befürchtete, dass es einigen Kantonen innerhalb der knapp bemessenen Zeit nicht möglich gewesen wäre, die administrativen, rechtlichen und finanziellen Grundlagen zu ändern und einem neuen Bundeserlass anzupassen, so dass mancherorts ein unerwünschter Unterbruch in der Wohnbauförderung eingetreten wäre. Mit Kreisschreiben vom 9. November 1946 des Eidgenössischen Militärdepartementes wurden die Kantone in diesem Sinne orientiert und gleichzeitig die Weiterführung der Aktion auf der bisherigen Rechtsgrundlage bis voraussichtlich Mitte 1947 angekündigt.

Bis die geplante Neuordnung rechtskräftig werden konnte und auch die Kantone ihrerseits die erforderlichen Umstellungen vorgenommen hatten, rechnete der Bund mit einer Frist von mehreren Monaten und behielt daher die bestehende Ordnung bis zum 31. Dezember 1947 bei.

Um dem Bund nicht unnötige finanzielle Lasten aufzubürden, befasste sich die mit der Ausarbeitung eines neuen Beschlusses beauftragte Kommission auch mit dem Subventionierungssystem. Es wurden hierbei zwei Möglichkeiten erörtert:

1. Beibehaltung des bisherigen Systems (à fonds perdu);
2. die Ablösung des Systems der à-fonds-perdu-Subventionen durch ein solches zinsloser, amortisierbarer Darlehen, das vom Bund jährlich bedeutend weniger Mittel erforderte, jedoch komplizierter war.

Schliesslich erhielt die bisherige Lösung den Vorzug. Um trotzdem eine finanzielle Erleichterung zu schaffen, sah der Bund eine erhebliche Kürzung der Subventionssätze vor²⁾.

2. Die neuen bundesrechtlichen Grundlagen

Mit Erlass vom 12. Dezember 1947 setzte das Eidgenössische Militärdepartement die Verfügung Nr. 3 zur «Regelung der Arbeitsbeschaffung in

¹⁾ Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 10.

²⁾ Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 11.

der Kriegskrisenzeit» vom 5. Oktober 1945 ausser Kraft³⁾. An ihre Stelle trat der Bundesbeschluss über «Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit» vom 8. Oktober 1947 und die entsprechende Vollzugsverordnung vom 10. Januar 1948, die auf den 1. Januar 1948 rechtskräftig wurden⁴⁾.

Dieser neue Beschluss war von der Arbeitsbeschaffung losgelöst und stellte ein Ausführungsgesetz zu Art. 34 quinquies der Bundesverfassung (Familienschutzartikel) dar.

Der neue Erlass wirkte sich hauptsächlich in finanzieller Hinsicht aus und beschnitt die bisher grosszügige Bundeshilfe ganz empfindlich. In seinen übrigen Bestimmungen wich er hingegen von den vorangegangenen Beschlüssen grundsätzlich nicht ab und brachte auch keine wesentlichen Neuerungen, sondern stellte eine Fortführung der bisherigen Praxis dar. Mit dem Vollzug betraute der Bundesrat wiederum das Volkswirtschaftsdepartement.

Mit Rücksicht auf die Finanzlage des Bundes wurde der Beitrag für den «allgemeinen» Wohnungsbau auf maximal 5 % (bisher 10 %), für den «sozialen» Wohnungsbau auf maximal 10 % (bisher 15 %) der subventionsberechtigten Baukosten festgesetzt. Ferner fand wiederum ein Artikel Aufnahme, wonach die Leistungen der Kantone mindestens doppelt so hoch zu sein hatten wie die Bundesleistung. Mit dieser Bestimmung schien der Bund den Kantonen nahelegen zu wollen, ihre Leistungen als Ausgleich der niedrigeren Bundeshilfe zu erhöhen. Diese Bestimmung verlangte von vielen Kantonen eine Steigerung ihrer Aufwendungen über das bisherige Mass hinaus⁵⁾. Um ihrer Finanzlage Rechnung zu tragen, anerkannte der neue Erlass nicht nur à-fonds-perdu-Leistungen, sondern billigte auch andere Beitragsformen, wie niedrig verzinsliche Darlehen, Verbürgung von Darlehen unter Gewährung von Zinszuschüssen, Mietzinsbeiträge usw. Die Kantone waren demnach befugt, ihr Subventionierungssystem zu ändern, was bisher nicht der Fall gewesen war. Auch in bezug auf die Beitragsleistung Dritter schuf er Erleichterungen, indem neben den Beiträgen öffentlich-rechtlicher Körperschaften auch wieder solche von Personen des Privatrechts (Einzelpersonen, Firmen usw.) gestattet wurden.

Besonders finanzschwachen Kantonen gewährte der Bund beträchtliche Erleichterungen, indem sie ihre Leistung bis auf die Höhe des Bundesbeitrages reduzieren konnten. Die Herabsetzung wurde allerdings nur unter der Bedingung gewährt, dass die Gemeinden, in denen die subventionierten Bauten erstellt wurden, die kleinere Kantonshilfe ihrerseits durch eine höhere Leistung kompensierten⁶⁾.

³⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1947, Band 63, S. 1371.

⁴⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1948, S. 8 und 12.

⁵⁾ Während der Periode 1946/47 betrug die durchschnittliche Leistung der Kantone nur das 1,7fache des Aufwandes des Bundes. Siehe Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 17.

⁶⁾ Bundesblatt Nr. 17 vom 1. Mai 1947, S. 15.

3. Die kantonale Lösung

Der neue Bundesbeschluss stellte den Kanton Baselland in finanzieller Hinsicht vor eine völlig neue Situation. Die starke Reduktion der Bundeshilfe und der Wegfall des Zuschusses aus dem Ausgleichsfonds bedeuteten einen erheblichen Einnahmefall. Wenn der Kanton den Wohnungsbau im bisherigen Ausmasse weiter fördern wollte, musste er seinen Aufwand notgedrungen erhöhen. Gleichzeitig stellte sich die Frage, ob die Gemeinden gewillt und in der Lage waren, auch ihrerseits grössere Leistungen zu erbringen. Von der Regierung mussten daher zwei Fragen geprüft werden:

- a) das Finanzierungsproblem und
- b) das Beitragssystem.

ad a) Bereits im Spätherbst 1946 und im Frühjahr 1947, als man die Aufhebung der Verfügung Nr. 3 des Eidgenössischen Militärdepartementes auf Mitte 1947 erwartete, stellte sich das Finanzierungsproblem für eine weitere Periode der Wohnbauförderung. Der Regierungsrat erwog damals die Erhebung einer Zuschlagssteuer auf der Grundlage der Staatssteuer.

Im gleichen Zeitraum arbeitete jedoch die Finanzdirektion eine Vorlage zur Erhebung einer Zuschlagssteuer zur allgemeinen Verbesserung der Staatsrechnung aus, die dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt werden musste, weshalb auf die von der Erziehungsdirektion vorgeschlagene Lösung verzichtet wurde.

Man suchte nach einem andern Ausweg und glaubte einen solchen in der Schaffung einer eigentlichen Zwecksteuer – dem Wohnbaurappen, der vermutlich eine dem seinerzeitigen «Basler Arbeitsrappen» analoge Steuer hätte sein sollen – gefunden zu haben, deren Ertrag ausschliesslich zur Deckung der Wohnbausubventionen gedient hätte⁷⁾. Man durfte jedoch damit rechnen, dass vom Volke nicht gleichzeitig beide Vorlagen, das Zuschlagssteuergesetz⁸⁾ und der Wohnbaurappen, angenommen worden wären, weshalb auch die Frage eines Wohnbaurappens fallen gelassen wurde. Statt dessen sollte ein Teil des aus der Zuschlagssteuer resultierenden Ertrages für die Finanzierung der Wohnbauförderung abgezweigt werden⁹⁾.

ad b) Da keine Zwecksteuer eingeführt werden konnte, suchte der Kanton nach einem andern Beitragssystem, was ja der Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1947 gestattete. Als neue Lösung wurde ein System niedrig verzinslicher Darlehen vorgeschlagen. Vom Staat forderte dieses System jähr-

⁷⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat über das Gesetz betreffend die staatliche Förderung der Wohnbautätigkeit und die entsprechende Ausführungsverordnung vom 6. Februar 1948, S. 2.

⁸⁾ Die Vorlage über das Zuschlagssteuergesetz wurde in der Abstimmung vom 18. Juli 1948 vom Volke angenommen.

⁹⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat über das Gesetz betreffend die staatliche Förderung der Wohnbautätigkeit und die entsprechende Ausführungsverordnung vom 6. Februar 1948, S. 2.

lich bedeutend kleinere Summen, war aber anderseits von der Mitwirkung der Banken abhängig. Die Finanzierungsinstitute sollten den Gesuchstellern zusätzliches Fremdkapital – in Höhe der kantonalen Subventionen – zur Verfügung stellen, während sich der Kanton verpflichtete, $\frac{4}{5}$ des Darlehens innerhalb von zehn Jahren zu verzinsen und zu amortisieren. $\frac{1}{5}$ hatte der Bauherr zu übernehmen und in zwanzig Jahren abzutragen, wobei der Kanton während der ersten zehn Jahre die Verzinsung übernahm. Dem Bauherrn wurde die Verzinsung erst vom elften Jahre an überbürdet¹⁰⁾.

In seiner Endwirkung kam das neue System allerdings dem à-fonds-perdu-System gleich, indem sich die Beitragsleistung lediglich auf zehn Jahre verteilte. Die Gemeinden behielten das à-fonds-perdu-System bei.

Das neue System brachte dem Kanton neben den bedeutend geringeren jährlich aufzuwendenden Mitteln noch den Vorteil, dass er von der Beschaffung des Beitragskapitals absehen und die Kapitalbeschaffung und Darlehensgewährung den Bankinstituten überlassen konnte. Er hatte lediglich die dem Kapitalkaufwand entsprechenden Amortisations- und Zinsbeiträge jährlich ins Budget aufzunehmen.

Die aus dem System erwachsenden Nachteile trug ausschliesslich der Bauherr, indem er

1. weniger Subventionen erhielt als früher und
2. neben der Amortisation der II. oder gar I. Hypothek noch das niedrig verzinsliche Darlehen ($\frac{1}{5}$ der kantonalen Leistung) abzahlen und vom elften Jahre an auch verzinsen musste, sofern es ihm nicht möglich war, diese Summe unter einem Male der Bank einzuzahlen.

Bekanntlich konnte ein Teil des kantonalen Ausgleichsfonds, der aus der Rückerstattung der halben Bundesleistung geäufnet wurde, zu einer weitgehenden Entlastung der Gemeinden verwendet werden. Da aber durch die Neuregelung der Bundesvorschriften diese Rückerstattung wegfiel, wären die Gemeinden grundsätzlich verpflichtet gewesen, die volle Subvention zu tragen. Man durfte jedoch auf Grund der bisherigen Erfahrungen annehmen, dass die wenigsten Gemeinden, die ohnehin schon grosse Summen zur Förderung des Wohnungsbaues hatten aufbringen müssen, in der Lage waren, eine höhere Last zu übernehmen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, sah die neue kantonale Lösung vor, $\frac{3}{5}$ oder 60% des jeweiligen ermittelten effektiven Gemeindebeitrages dem Kantonsbeitrag zuzuschlagen, mit andern Worten, die kantonale Leistung erhöhte sich noch um die Gemeindeentlastung, während die Gemeinden nur noch $\frac{2}{5}$ oder 40% zu übernehmen verpflichtet waren¹¹⁾.

¹⁰⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat über das Gesetz betreffend die staatliche Förderung der Wohnbautätigkeit und die entsprechende Ausführungsverordnung vom 6. Februar 1948, S. 4.

¹¹⁾ do., S. 8.

Zum bessern Verständnis der neuen Regelung soll ein Zahlenbeispiel vorgeführt werden, wobei die Zahlen willkürlich gewählt wurden:

	Bund:	Kanton:	Gemeinde:	Total:
ordentlicher Beitrag	5 %	7,5 %	5 %	17,5 %
Zuschlag gemäss Einkommen .		4 %	2 %	6 %
Zuschlag gemäss Kinderzahl .		2 %	1 %	3 %
Total	5 %	13,5 %	8 %	26,5 %
Die Gemeindeentlastung beträgt 3/5 von 8 % (vom Kanton zu übernehmen)		+4,8 %	—4,8 %	
	5 %	18,3 %	3,2 %	26,5 %
Anteil des Bauherrn 1/5 von 18,3 %		—3,66 %		—3,66 %
Von der öffentlichen Hand effektiv übernommene Subventionen	5 %*)	14,64 %**)	3,2 %*)	22,84 %

*) Einmalige à-fonds-perdu-Leistung.

**) Leistung auf zehn Jahre verteilt.

Dieses Beitragssystem wurde in dem am 15. April 1948 erlassenen kantonalen Wohnbaugesetz¹²⁾, das in der Volksabstimmung vom 30. Mai 1948 bei sehr geringer Stimmbeteiligung knapp angenommen wurde¹³⁾, verankert.

Dieses Gesetz brachte gegenüber dem Landratsbeschluss vom 18. März 1946 (Rechtsgrundlage der vierten kantonalen Wohnbauaktion) neben dem neuen Beitragssystem noch eine Einschränkung der Einkommens- und Vermögensgrenzen, innerhalb derer noch Subventionen beansprucht werden konnten. Demzufolge wurden Beiträge der öffentlichen Hand nicht mehr gewährt bei einem Nettoeinkommen (Bruttoeinkommen abzüglich Versicherungsbeiträge und Erwerbsunkosten) resp. Vermögen von:

Nettoeinkommen:

Fr. 14 000.—
Fr. 13 500.—
Fr. 13 000.—
Fr. 12 500.—
Fr. 12 000.—
Fr. 11 000.—
Fr. 10 000.—
Fr. 9 000.—
Fr. 8 000.—
Fr. 7 000.—

Vermögen:

Fr. 5 000.—
Fr. 10 000.—
Fr. 15 000.—
Fr. 20 000.—
Fr. 25 000.—
Fr. 30 000.—
Fr. 35 000.—
Fr. 40 000.—
Fr. 45 000.—
Fr. 50 000.—

¹²⁾ Amtsblatt Nr. 1 des Kantons Basellandschaft vom 1. Juli 1948, S. 3 und 4 (Vollzugsverordnung vom 15. April 1948 zum Wohnbaugesetz gleichen Datums).

¹³⁾ Amtsblatt Nr. 23 des Kantons Basellandschaft vom 3. Juni 1948, S. 634.

Gesuchsteller, deren Vermögen Fr. 50 000.— überstieg, erhielten ungeachtet der Höhe des Einkommens keine Subventionen mehr. Die festgesetzten Einkommenslimiten erhöhten sich um je Fr. 500.— für jedes nicht erwerbsfähige Kind unter 18 Jahren und für jede Person, gegenüber der eine sittliche oder gesetzliche Unterstützungspflicht bestand.

Mit dieser Engerziehung und Kombinierung der Einkommens- und Vermögenslimiten sollten noch mehr als bisher nur jene Gesuchsteller in den Genuss von Subventionen kommen, denen das Bauen sonst unmöglich gewesen wäre. Schliesslich dienten die Subventionen von jeher nicht als Prämie für die Baulustigen, sondern als Verbilligungsbeitrag an die Baukosten für die sozial weniger günstig gestellten Volksschichten. Durch die Neuregelung wurde automatisch eine Kategorie von Einkommensbezügern, die 1946 und 1947 noch Beiträge der öffentlichen Hand hatten beanspruchen können, ausgeschlossen.

Der ordentliche Pflichtbeitrag des Kantons, bisher allgemein 7,5%, wurde für den «allgemeinen» Wohnungsbau auf dieser Höhe belassen. Für den «sozialen» Wohnungsbau erfuhr er eine Erhöhung auf 10%, wobei für die Subventionierung nach den Grundsätzen des «sozialen» Wohnungsbaues weitgehend die jährliche Belastung des Bauherrn massgebend war, die 20% des Einkommens nicht überschreiten sollte. Dies galt sowohl für die Bauherren selbst als auch für die Bezüger von Mietwohnungen. Auf diese Weise suchte der Kanton den Ausfall der früher höheren Bundes-subvention zu kompensieren. Allerdings machte er die höhere Bundes-subvention (10%) in viel stärkerem Masse geltend als 1946 und 1947.

Die Behandlung der Gesuche nach den Grundsätzen des «sozialen» Wohnungsbaues war nicht nur auf die Einzelbauherren, die für den eigenen Bedarf bauten, beschränkt, sondern erstreckte sich auch auf die Mehrfamilienhäuser. Der Bund erliess allerdings ganz bestimmte Vorschriften in Bezug auf die Einkommen der Mieter, die in der Regel nicht höher sein durften als der fünffache Mietpreis.

Die Bedingungen zur Gewährung von Sozialzuschlägen nach Massgabe des Einkommens und der Kinderzahl blieben gleich wie beim Landratsbeschluss vom 18. März 1946, auch die prozentualen Ansätze erfuhren keine Änderungen. Es lag auch durchaus keine Veranlassung vor, hier von den bisher geltenden Vorschriften abzuweichen, da die Baukosten in der Zwischenzeit nur eine geringfügige Senkung erfahren hatten.

Das neue Wohnbaugesetz trug somit wiederum ausgesprochen sozialpolitischen Charakter. Das soziale Moment war gegenüber früher sogar eher noch akzentuierter (beim sozialen Wohnungsbau), da nicht nur der Bund (obgleich dessen Leistung gegenüber jener in den Jahren 1946 und 1947 allgemein gesehen niedriger war), sondern auch der Kanton unter gewissen Voraussetzungen einen höheren ordentlichen Beitrag gewährte.

Als weitere Neuerungen sollen noch erwähnt werden:

1. Statuierung eines Vorkaufsrechtes im Falle der Handänderung einer subventionierten Liegenschaft zu Gunsten der Gemeinden und des Kantons zum jeweiligen Selbstkostenpreis, das heisst Bruttoanlagekosten minus Subventionen, zuzüglich allfällige nachgewiesene wertvermehrnde Aufwendungen vom Zeitpunkt der Abrechnungskontrolle an bis zum Zeitpunkt des Verkaufes.
2. Bewusste Benachteiligung der sogenannten «bessern» Bauausführungen (im Verhältnis zum Kostenvoranschlag) durch Einführung eines «Überschreitungsabzuges». Dieser Abzug betrug 1% (der subventionsberechtigten Baukosten) und wurde auf dem Kantonsbeitrag berechnet.
3. Erneute Anpassung der Baukostenlimite an die gesunkenen Baukosten.
4. Neufassung der Vorschriften über den Ausschluss bestimmter Bauten von der Subventionierung, sei es a priori oder erst nach Eingang der Bauabrechnung.

4. Luftschutzmassnahmen

Im Hinblick auf die ständig gespannte politische Weltlage erliess der Bundesrat am 2. September 1949 einen Beschluss über bauliche Luftschutzmassnahmen¹⁴⁾. Demzufolge machte der Bundesrat in Ortschaften mit über 1000 Einwohnern die Zusicherung von Beiträgen an Wohnbauten grundsätzlich von der Vorkehrung minimaler Luftschutzmassnahmen abhängig. Zu diesem Zwecke veröffentlichte er entsprechende Richtlinien¹⁵⁾ und stellte gleichzeitig eine Sondersubvention von 15% an die Baukosten für Luftschutzräume in Aussicht, sofern Kanton und Gemeinden zusammen einen mindestens ebenso hohen Beitrag bewilligten.

Dieser Beschluss fand nicht ungeteilte Zustimmung, da er eher dazu angetan war, die vor dem Abschluss stehende Subventionsaktion zu komplizieren. Verschiedene Kantone wurden beim Bunde vorstellig, indem sie auf die beträchtliche administrative Mehrarbeit, die ihnen dadurch erwuchs, hinwiesen. Der Bundesrat beharrte jedoch auf seinem Standpunkt und vertrat die Auffassung, es sei vorteilhafter, im Bau befindliche Häuser mit Luftschutzräumen zu versehen, als solche nachträglich in fertig erstellte Liegenschaften einzubauen, was mit höheren Kosten verbunden sei¹⁶⁾. Ausserdem wies er auf die Dringlichkeit der Luftschutzbauten hin.

In der Bemessung seiner Beiträge liess sich der Kanton von der Überlegung leiten, dass diese Massnahme vor allem die Bauherren neu subventionierter Liegenschaften tangiere, da die Eigentümer schon bestehender

¹⁴⁾ Eidgenössische Gesetzessammlung 1949, Band 2, S. 1306.

¹⁵⁾ Richtlinien für den baulichen Luftschutz, herausgegeben vom eidgenössischen Militärdepartement, Abteilung für Luftschutz, Bern 1949.

¹⁶⁾ Kreisschreiben des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes betreffend bauliche Luftschutzmassnahmen vom 24. Oktober 1949.

oder nicht subventionierter Häuser von diesem Beschluss nicht betroffen wurden und sich daher ein möglichst weitgehendes Entgegenkommen rechtfertigte. Er bewilligte seinerseits 15% und überband auch den in Frage stehenden Gemeinden 15%, so dass ein Bauherr neben der Wohnbausubvention noch 45% an die Kosten für die Erstellung eines Luftschutzraumes zugesprochen erhielt. Diese Beiträge wurden von allen drei Subvenienten à fonds perdu entrichtet.

Es lässt sich darüber diskutieren, ob die Vorschrift des Bundes, wonach dieser Beschluss in allen Gemeinden mit 1000 und mehr Einwohnern angewendet werden musste, nicht etwas hätte modifiziert werden können. Ungeachtet der Grösse einer Gemeinde hätte vielleicht in erster Linie berücksichtigt werden müssen, dass im Kriegsfall vor allem gefährdet sind:

1. alle an wichtigen Verkehrsknotenpunkten (Bahn und Strasse) gelegenen Orte;
2. alle Gemeinden, die grössere Industrien, Kraftwerkanlagen usw. aufweisen;
3. alle Ortschaften mit militärischen Objekten (Flugplätze, Zeughäuser, usw.) und
4. die Nachbargemeinden von Orten, die eines oder mehrere der oben angeführten Merkmale aufweisen.

Die untere Grenze hätte man in diesem Falle eventuell bei Ortschaften mit 2000 oder 3000 Einwohner ansetzen können, das heisst alle Gemeinden mit 2000 bzw. 3000 und mehr Einwohnern wären ohne Berücksichtigung der genannten vier Punkte dem Bundesratsbeschluss über bauliche Luftschutzmassnahmen vom 2. September 1949 unterstellt gewesen, während für alle kleineren die angeführten Kriterien ausschlaggebend gewesen wären. Ferner hätte man in diesem Falle vielleicht auch nichtsubventionierte Wohnbauten sowie gewerbliche und Fabrikneubauten der Pflicht zum Einbau von Luftschutzräumen unterstellen können.

5. Die Durchführung

Im Rahmen der fünften Wohnbauaktion (1948 und 1949) hätten 1100 Wohnungen, 550 pro Jahr, mit Beiträgen der öffentlichen Hand gebaut werden sollen. Man betrachtete diese Zahl als ausreichend, um auf dem Wohnungsmarkt allmählich wieder das Gleichgewicht herstellen zu können.

Da das Wohnbaugesetz erst nach seiner Annahme Ende Mai 1948, also praktisch erst in der zweiten Hälfte jenes Jahres angewendet werden konnte, gelang es nicht mehr, die vorgesehene Anzahl von 550, sondern nur noch 326 Wohnungen zu subventionieren. Damit blieb die für 1948 in Aussicht genommene Quote unausgeschöpft. Die restlichen 224 Wohnungen wurden den 550 für das Jahr 1949 vorgesehenen Wohnungen zugeschlagen.

Da in den ersten neun Monaten des Jahres 1949 Gesuche für weitere 845 Wohnungen beim kantonalen Arbeitsamt eingereicht wurden, erhöhte

sich die Gesamtzahl der Begehren am 1. Oktober 1949 auf 1069 Wohnungen¹⁷⁾. In der gleichen Zeit konnten aber beim eidgenössischen Büro für Wohnungsbau in Bern nur für 470 Wohnungen Anträge auf Ausrichtung von Beiträgen gestellt werden. In den verbleibenden drei Monaten hätten folglich noch Zusicherungen für 599 Wohnungen eingeholt werden sollen, was unmöglich erschien, da die eidgenössische Instanz nach dem 1. Dezember in der Regel keine weitem Begehren mehr entgegennahm. Man rechnete somit noch rund 300 Wohnungen subventionieren zu können, so dass im Jahre 1949 für 770 Wohnungen Beiträge der öffentlichen Hand bewilligt worden wären – eine für den Kanton Baselland recht stattliche Anzahl¹⁸⁾.

Es erscheint fraglich, ob damit die Wohnungsnot im ganzen Kanton behoben gewesen wäre. Immerhin dachte man möglicherweise daran, die noch nicht berücksichtigten Begehren und allenfalls noch eingehende Gesuche im Jahre 1950 behandeln zu können, da am 24. Juni 1949 ein Bundesbeschluss betreffend «Verlängerung der Geltungsdauer und die Abänderung des Bundesbeschlusses über Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit» gefasst worden war¹⁹⁾. Der bestehende Beschluss vom 8. Oktober 1947 blieb infolgedessen ein weiteres Jahr, bis Ende 1950, in Kraft. Dieser Erlass stützte sich auf eine Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung vom 9. Mai 1949, worin festgestellt wurde, dass besonders in Städten und industriellen Zentren immer noch empfindliche Wohnungsnot herrsche und sich eine Verlängerung des bestehenden Beschlusses um ein Jahr deshalb rechtfertige²⁰⁾.

Gegen diesen Beschluss wurde vom «Aktionskomitee gegen Bundes-subventionen» in Zürich das Referendum ergriffen und bis Ende September 1949 genügend Unterschriften gesammelt, um eine Volksabstimmung herbeizuführen²¹⁾.

Nachdem sich beim Souverän eine zunehmende Abneigung gegen die Wohnbausubventionierung gezeigt hatte, was sich in einigen Kantonen bei Volksabstimmungen, in denen die Weiterführung dieser Unterstützungsaktion abgelehnt wurde, manifestierte, musste mit einer Verwerfung der auf Ende Januar 1950 angesetzten eidgenössischen Volksabstimmung gerechnet werden²²⁾.

Offenbar machte sich auch der Bundesrat auf einen negativen Volksentscheid gefasst, denn er liess sich von den Räten weitere Mittel zur forcierten Fortführung der laufenden Aktion im Jahre 1949 bewilligen. Gleich-

¹⁷⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat betreffend Luftschutzmassnahmen beim subventionierten Wohnungsbau und über die Wohnbauaktion 1948/49 gemäss Wohnbaugesetz vom 15. April 1948 vom 7. Oktober 1949, S. 1.

¹⁸⁾ do., S. 2.

¹⁹⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1949, Band 1, S. 1349.

²⁰⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1949, Band 1, S. 901.

²¹⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1949, Band 2, S. 730.

²²⁾ Schweizerisches Bundesblatt 1949, Band 2, S. 836.

zeitig wurde die Frist zur Einreichung von Subventionsbegehren bei den eidgenössischen Instanzen bis Ende Dezember verlängert. Der Kanton Baselland profitierte von dieser Möglichkeit und stellte noch Subventionsanträge für rund 450 Wohnungen, so dass Ende 1949 statt der vorgesehenen Zusicherungen für 770, Bewilligungen für rund 920 Wohnungen vorlagen.

Auf Anregung der Kantone hin hob das Eidgenössische Volkswirtschaftsdepartement die Vorschrift, wonach mit dem Bau der durch den Bund bewilligten Bauvorhaben innerhalb dreier Monate zu beginnen sei, auf und verlängerte diese Frist bis Ende Juni 1950. Mit dem Baubeginn konnte auf entsprechendes Gesuch hin somit längere Zeit zugewartet werden. Diese Massnahme lag durchaus im Interesse des Baugewerbes, dem auf diese Weise eine gute Beschäftigungslage bis Ende 1950 gewährleistet werden konnte.

a) Der Aufwand

Vergleiche die nachstehenden Tabellen.

Aus den vorliegenden Zahlen geht eindeutig der prozentuale Rückgang der Gesamtsubventionen, gemessen an den subventionsberechtigten Baukosten – gegenüber den entsprechenden Zahlen für die Jahre 1946/47 – hervor. Betrug damals der Durchschnitt rund 30 %, so sank er in der Periode 1948/49 um mehr als 4 %. Diese Erscheinung beruht auf zwei Faktoren:

1. Kürzung der Subventionssätze des Bundes um 5 %; dies hatte gegenüber dem früheren Zeitabschnitt (1946/47) eine Reduktion des durchschnittlichen Satzes zur Folge;
2. Überwälzung eines Teiles der Subventionen vom Kanton auf die Bauherren ($\frac{1}{5}$ des Kantonsbeitrages). Gemessen an der Bruttosubventionssumme (das heisst Gesamtsubvention der Subvenienten plus Anteil der Bauherren) erreichte der von den Bauherren zu übernehmende Anteil nahezu 13 %. In Prozent der subventionsberechtigten Baukosten belief sich der Anteil auf etwas über $3\frac{1}{2}$ %.

Gegenüber früher wies allerdings die Leistung des Kantons eine Steigerung auf. Mit gegen 60 % brachte der Kanton mehr als die Hälfte der Beiträge auf, was im Hinblick auf das neue Subventionierungssystem durchaus erträglich erschien. Diese Steigerung der kantonalen Leistung war hauptsächlich auf die Übernahme von $\frac{3}{5}$ der Gemeindeleistungen zurückzuführen, die der Staat, da nicht mehr auf die Mittel des kantonalen Ausgleichsfonds gegriffen werden konnte, selber zu übernehmen hatte. In den Jahren 1948/49 erreichte der vom Kanton übernommene Anteil der Gemeindesubventionen die Summe von rund 1,8 Millionen Franken.

Abgesehen von den Aufwendungen Dritter, die nie ernstlich ins Gewicht fielen, beteiligten sich die Gemeinden, dank der grosszügigen Entlastung durch den Kanton, nur mit etwas mehr als 10 % an der Wohnbauförderung. Immerhin bedeutete dieser Posten im Budget der einzelnen Ge-

Tabelle 18

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinden und Dritter, sowie die von den Bauherren zu übernehmenden Anteile gemäss Zusicherungen für das Jahr 1948²³⁾;

Bezirk:	Gesamtbaukosten:	Subventionsberecht. Baukosten:	Bund:	Kanton:	Gemeinden:	Dritte:	Total:	Anteil Bauherren:
Arlesheim	7 061 666.—	6 129 100.—	481 760.—	929 669.—	174 612.—	24 000.—	1 610 041.—	231 461.—
Liestal	3 130 734.—	2 956 000.—	217 980.—	433 329.—	84 548.—	3 800.—	739 657.—	108 332.—
Sissach	1 487 013.—	1 332 000.—	99 240.—	205 572.—	41 040.—	4 000.—	349 852.—	51 393.—
Waldenburg	775 159.—	653 000.—	48 110.—	96 555.—	21 132.—	—	165 797.—	22 722.—
Total	12 454 572.—	11 070 100.—	847 090.—	1 665 125.—	321 332.—	31 800.—	2 865 347.—	413 908.—
Durchschnittliche Subventionen in %			7,652 %	15,042 %	2,903 %	0,287 %	25 884 %	3,739 %
der subventionsberechtigten Baukosten . . .			29,56 %	58,11 %	11,21 %	1,12 %	100,00 %	
Prozentuale Anteile der Subventionen . . .								

Tabelle 18a

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinden und Dritter, sowie die von den Bauherren zu übernehmenden Anteile gemäss Zusicherungen für das Jahr 1949²⁴⁾;

Bezirk:	Gesamtbaukosten:	Subventionsberecht. Baukosten:	Bund:	Kanton:	Gemeinden:	Dritte:	Total:	Anteil Bauherren:
Arlesheim	17 748 317.—	15 496 920.—	1 097 832.—	2 298 916.—	453 548.—	39 000.—	3 889 296.—	571 132.—
Liestal	12 524 722.—	11 277 720.—	837 168.—	1 680 495.—	330 888.—	—	2 848 551.—	416 504.—
Sissach	3 495 719.—	3 139 333.—	233 324.—	454 363.—	97 766.—	—	785 453.—	109 674.—
Waldenburg	1 583 885.—	1 425 200.—	104 240.—	197 905.—	40 686.—	—	342 831.—	49 243.—
Total	35 352 643.—	31 339 173.—	2 272 564.—	4 631 679.—	922 888.—	39 000.—	7 866 131.—	1 146 553.—
Durchschnittliche Subventionen in %			7,252 %	14,779 %	2,945 %	0,124 %	25,100 %	3,659 %
der subventionsberechtigten Baukosten . . .			28,89 %	58,88 %	11,73 %	0,50 %	100,00 %	
Prozentuale Anteile der Subventionen . . .								

In den obigen Zahlen sind die Kosten für die Luftschutzräume und die von der öffentlichen Hand zugesicherten Beiträge enthalten. Die entsprechenden Angaben für alle vier Bezirke zusammengezogen lauten:

Absolut . . .	221 473.—	221 473.—	33 134.—	33 141.—	33 141.—	—	99 416.—	—
In % von . . .	221 473.—	221 473.—	14,961 %*)	14,964 %*)	14,964 %*)	—	44,889 %	—

*) Infolge Abrundungen der absoluten Beiträge wurden nicht genau 15 % erreicht.

²³⁾ und ²⁴⁾ Die Tabellen wurden auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland zusammengestellt.

meinden immer noch eine starke Belastung. Ohne das Entgegenkommen des Kantons hätte vermutlich der Grossteil der Gemeinden auf die weitere Förderung des Wohnungsbaues verzichten müssen, was weder in ihrem noch im Interesse des Kantons gelegen hätte.

Zur Deckung der kantonalen Leistung musste jährlich $\frac{1}{10}$ der zugesicherten Beiträge plus die zu deren Verzinsung (zum Satz der I. Hypothek) erforderliche Summe ins Budget aufgenommen werden. Für das Jahr 1948 wurden total Fr. 702 750.— veranschlagt. Dieser Betrag war zu $\frac{1}{3}$ für die noch nicht abgerechneten Subventionsgeschäfte der Aktion IV 1947 und zu $\frac{2}{3}$ für die Amortisation und Verzinsung des pro 1948 eingesetzten Beitragskapitals des Kantons von Fr. 3 000 000.— bestimmt²⁵⁾, wobei Amortisation und Verzinsung erst nach der Abrechnung der Subventionsgeschäfte zu laufen begannen.

Für die folgenden Jahre wurden, gestützt auf die im Jahre 1949 noch abzugebenden Zusicherungen, jährlich je Fr. 700 000.— eingesetzt, und für das Jahr 1950 nahm man überdies noch einen einmaligen Spezialkredit von Fr. 52 000.— zur Tilgung der an die Luftschutzbauten zugesicherten Mittel auf.

Da mit der Aktion V erst Mitte 1948 begonnen werden konnte und daher am Ende jenes Jahres noch keine Geschäfte abgerechnet waren, konnte der ganze Betrag von Fr. 702 750.— zur völligen Tilgung der 1947 bewilligten Subventionsgeschäfte verwendet werden.

Im Jahre 1949 wurden verhältnismässig wenig Geschäfte abgerechnet. Jedenfalls erreichte die Höhe des effektiven Kantonsbeitrages mit nur etwa Fr. 400 000.— die Höhe der zur Amortisation und Verzinsung bereitgestellten Quote von Fr. 700 000.— bei weitem nicht. Der Kanton amortisierte daher seine Leistung zu 100% und schlug die verbleibenden Fr. 300 000.— der Quote für das Jahr 1950 zu, die sich damit auf Fr. 1 000 000.— erhöhte. Auf diese Weise gelang es, den Kantonsbeitrag aller im Jahre 1950 abgerechneten Subventionsgeschäfte zu 100% abzuzahlen, womit sich das noch zu amortisierende und zu verzinsende Beitragskapital ganz wesentlich reduzierte. Ob auch inskünftig der Weg der 100%igen Amortisation beibehalten werden kann, wird von der jeweiligen Finanzlage des Kantons abhängen²⁶⁾. Sollte dies möglich sein, so könnte der Staat namhafte Summen, die er für die Verzinsung dieser Schuld aufzubringen hätte, einsparen. Als jährlicher Posten bliebe dann nur noch der Betrag, der zur Verzinsung des Anteils der Bauherren während der ersten zehn Jahre durch den Kanton zu übernehmen ist.

²⁵⁾ Bericht des Regierungsrates an den Landrat über das Gesetz betreffend die staatliche Förderung des Wohnungsbaues und die entsprechende Ausführungsverordnung vom 6. Februar 1948, S. 9/10.

²⁶⁾ Die Möglichkeit der Ablösung der aus den Subventionen erwachsenden Schuld innert kürzerer Frist wurde vorgesehen und von der Finanzlage des Kantons abhängig gemacht.

Die Geschäfte der Aktion V waren Ende 1950 erst zu einem geringen Teile abgerechnet und Zahlenangaben daher noch nicht möglich. Man kann aber bereits mit einiger Sicherheit voraussagen, dass die ausbezahlten Subventionen wesentlich hinter den den Zusicherungen zugrunde liegenden Beträgen zurückbleiben werden und die öffentliche Hand erhebliche Einsparungen erzielen wird. Diese Tatsache ist vor allem auf die seit Ende 1948 sinkenden Baukosten zurückzuführen. Ein beträchtlicher Prozentsatz der 1949 und 1950 fertig erstellten Wohnbauten kam billiger zu stehen als veranschlagt worden war, was meistens eine Reduktion der subventionsberechtigten Baukosten und damit der zu entrichtenden Subventionen zur Folge hatte.

b) Das Ergebnis

Die nachstehende Tabelle orientiert darüber, auf wieviele Wohnungen sich die zugesicherten Mittel verteilen.

Tabelle 19

Gliederung der Wohnungen nach Haustypen und Bezirken gemäss Zusicherungen²⁷⁾:

Jahr:	Bezirk:	Einfamilien- häuser:	Mehrfamilienhäuser:		Umbauten/Einbauten:		Total:	
			H	W	H	W	H	W
1948	Arlesheim	40	28	143	6	7	74	190
	Liestal	46	11	31	3	3	60	80
	Sissach	27	1	2	6	8	34	37
	Waldenburg	13	—	—	5	6	18	19
	Total	126	40	176	20	24	186	326
1949	Arlesheim	110	61	347	9	16	180	473
	Liestal	105	40	203	18	21	163	329
	Sissach	61	3	6	10	16	74	83
	Waldenburg	23	4	10	4	4	31	37
	Total	299	108	566	41	57	448	922
Total 1948/49		425	148	742	61	81	634	1248

Mit 1248 subventionierten Wohnungen stand die fünfte Wohnbauaktion an der Spitze aller im Kanton durchgeführten Aktionen. Immerhin ist zu beachten, dass dies hauptsächlich eine Folge der im Herbst 1949 forcierten Bewilligung von Subventionsgesuchen war.

Die sich bereits in der vorangegangenen Periode (1946/47) abzeichnende Verlagerung der Bautätigkeit vom Einfamilienhaus auf das Mehrfamilien-

²⁷⁾ Die Tabelle wurde auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland zusammengestellt.

haus hatte sich noch verstärkt, was vor allem für den Bezirk Arlesheim zutrifft. Im Bezirk Liestal war das Verhältnis zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern dagegen etwas ausgeglichener, während in der oberen Kantonshälfte nach wie vor das Einfamilienhaus dominierte. Der Bau von Mehrfamilienhäusern wurde in dieser Gegend praktisch kaum mehr betrieben. Diese Tatsachen spiegeln die damalige Situation auf dem Wohnungsmarkt klar wider. War im oberen Baselbiet der Wohnungsmangel bereits weitgehend behoben (obgleich noch kaum eine Wohnungsreserve vorhanden war), so waren im mittleren und unteren Kantonsteil die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt immer noch prekär, weshalb auch in diesen Gebieten am meisten gebaut wurde. Allein auf den Bezirk Arlesheim entfielen mehr als die Hälfte aller Bauten. Auch im Bezirk Liestal war die Bautätigkeit immer noch recht rege, besonders in den beiden grossen Gemeinden Liestal und Pratteln, auf die zusammen mehr als zwei Drittel der subventionierten Wohnungen entfielen. In den beiden Bezirken des oberen Teiles des Kantons betrug die Bautätigkeit nur noch etwa 15% der gesamten Produktion von 1948/49.

Wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt im Kanton Baselland nach Vollendung sämtlicher subventionierter Bauten entwickeln wird, kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden, da viel davon abhängen wird, wie der Bedarf, mit andern Worten die Bevölkerungsbewegung, verlaufen wird.

Die starke Zunahme der Mehrfamilienhäuser ist hauptsächlich auf die Zunahme der Baugenossenschaften, die fast ausnahmslos diesen Haustyp bevorzugten, zurückzuführen. Von nahezu 500 Wohnungen, die im Rahmen der Aktion V durch solche Genossenschaften erstellt wurden, entfielen 420 oder 84% auf Mehrfamilienhäuser. Die Gründe, die die Baugenossenschaften zum Bau dieses Haustyps bewogen haben, sind bereits weiter oben dargelegt worden. Der Aufschwung des genossenschaftlichen ging fast ausschliesslich auf Kosten des privaten Wohnungsbaues. Viele Wohnungssuchende zogen es vor, sich Genossenschaften anzuschliessen und mit einer Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus vorlieb zu nehmen, als sich mit dem Bau eines Einfamilienhauses zu belasten. Man wird dieses Phänomen wohl mit der etwas abflauenden Wirtschaftskonjunktur und den niedrigeren Beiträgen der öffentlichen Hand in Zusammenhang bringen dürfen.

Der Anteil des privaten Wohnungsbaues betrug mit insgesamt 720 Wohnungen (in beiden Jahren) oder 57% immer noch mehr als die Hälfte aller subventionierten Wohnungen. Die Einzelbauherren beschränkten sich nach wie vor auf die Erstellung von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, während die grösseren Mehrfamilienhäuser (zirka 200 Wohnungen) durch gewerbliche Wohnbauproduzenten, Baufirmen und Fürsorge-stiftungen, die einen Teil ihres Kapitals in Liegenschaften investieren wollten, erstellt wurden. An zweiter Stelle figurierten die Genossenschaften, deren Anteil bereits 40% ausmachte, während der industrielle und kommunale Wohnungsbau nicht ins Gewicht fiel.

Mit dem Abschluss der fünften Wohnbauaktion fand die Periode der staatlichen Wohnbauförderung, die Mitte 1942 begonnen und bis Ende 1949 gedauert hatte, ihren Abschluss. Sie dürfte das gesteckte Ziel, die Bekämpfung und Überwindung der Wohnungsnot, weitgehend erreicht haben – ein Ziel, das ohne staatliche Mithilfe wohl kaum in so relativ kurzer Zeit erreicht worden wäre.

E. Die Massnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung subventionierter Wohnbauten

Wie bereits ausgeführt wurde, erliess der Staat Massnahmen, die es den Eigentümern subventionierter Wohnbauten auf längere Zeit hinaus verunmöglichen sollten, vollständig frei über ihre Liegenschaften zu verfügen. Obgleich solche die Handlungsfreiheit bis zu einem gewissen Grade einschränkenden Bestimmungen da und dort mit Abneigung aufgenommen worden sein dürften, muss man andererseits verstehen, dass es dem Geldgeber nicht gleichgültig sein konnte, was mit den mit seiner Hilfe erstellten Objekten geschah, mit andern Worten: Die gewährten Subventionen mussten ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben. Vor allem galt es, die Verwendung subventionierter Wohnungen zu anderen als zu Wohnzwecken zu verhindern und die allfällige Liegenschaften-Spekulation auszuschliessen. Um die Verwendung der Mittel im vorgesehenen Sinne zu gewährleisten, hatte der Gesetzgeber Massnahmen getroffen, die sich auf das Objekt selbst und solche, die sich auf die Person des Eigentümers oder Mieters des Objektes bezogen. Die für die Subventionsempfänger einschneidendste war dabei die im Kataster- oder Grundbuch einzutragende Rückerstattungspflicht in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die später (1948/49) noch durch Grundpfandverschreibung sichergestellt wurde. Sie auferlegte dem Subventionsnehmer die Verpflichtung zur ganzen oder teilweisen Rückzahlung der erhaltenen Subventionen im Falle eines Verkaufes der Liegenschaft mit Gewinn oder im Falle der Zweckentfremdung.

Diese vom Bund geforderte, während der ganzen Dauer der Wohnbaubsubventionierung von den Kantonen strikte eingehaltene Vorschrift umfasste alle subventionierten Objekte. Die Gültigkeitsdauer war während der Aktionen I–III und V unbegrenzt, für die im Rahmen der Aktion IV erstellten Wohnungen auf 20 Jahre befristet.

Unmittelbar nachdem der Subventionsempfänger die Zusicherung der Beiträge bestätigt hatte, war die kantonale Behörde gehalten, die Rückerstattungspflicht dem zuständigen Grundbuchamt oder den Katastergemeinden anzumelden. Dadurch sollte verhindert werden, dass der Subventionsnehmer sein Objekt bereits während des Baues ohne Wissen der Subvenienten veräusserte. Nach Erstellung der Abrechnung musste dann der Grundbuch- bzw. Katasterbehörde die von den kantonalen Subventions-

organen ermittelten Nettoanlagekosten (Gesamtanlagekosten der Liegenschaft minus Subventionen) mitgeteilt werden¹⁾.

Die Grundbuchämter und Katastergemeinden waren ihrerseits verpflichtet, den Subventionsbehörden mitzuteilen, wann eine subventionierte Liegenschaft den Besitzer wechselte.

Sofern der Verkaufspreis den Nettoanlagekosten (zuzüglich allfällige in der Zwischenzeit vom Verkäufer aufgewendete wertvermehrnde Arbeiten, wie Gartenanlagen, usw.) entsprach und auch der Käufer grundsätzlich die Bedingungen, die an den Bezug einer subventionierten Wohnung geknüpft waren, erfüllte, wurde die Zustimmung in der Regel ohne weiteres erteilt. Die Rückerstattungspflicht ging in diesem Falle auf den neuen Erwerber über. Ergab dagegen der Vergleich des Verkaufspreises mit den ermittelten Nettoanlagekosten einen Gewinn, so war der Verkäufer verpflichtet, die Subventionen ganz oder teilweise – je nach der Höhe des Gewinnes – zurückzuerstatten. Bei gänzlicher Rückzahlung der Subventionen erfolgte die Löschung der Rückerstattungspflicht, im andern Falle blieb sie für die Restsubvention bestehen.

Zum bessern Verständnis sollen zwei kleine Zahlenbeispiele angeführt werden:

a) Bruttoanlagekosten (Landpreis plus Gesamtbaukosten)	Fr. 50 000.—
abzüglich Subventionen	Fr. 10 000.—
Nettoanlagekosten im Zeitpunkt der Abrechnung des Subventionsgeschäftes	Fr. 40 000.—
Verkaufspreis.	Fr. 60 000.—
Gewinn	Fr. 20 000.—
In diesem Falle ist der Verkäufer gehalten, die Subventionen von Fr. 10 000.— zurückzuzahlen, wobei ihm immer noch ein Gewinn von Fr. 10 000.— verbleibt.	
b) Bruttoanlagekosten	Fr. 50 000.—
abzüglich Subventionen	Fr. 10 000.—
Nettoanlagekosten im Zeitpunkt der Abrechnung des Subventionsgeschäftes	Fr. 40 000.—
Wertvermehrnde Aufwendungen durch den Bauherrn	Fr. 5 000.—
Nettoanlagekosten im Zeitpunkt des beabsichtigten Verkaufes	Fr. 45 000.—
Verkaufspreis.	Fr. 50 000.—
Gewinn des Verkäufers	Fr. 5 000.—

¹⁾ Richtlinien für das Vorgehen bei der Anmerkung der Rückerstattungspflicht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch und ihre Sicherstellung durch Errichtung einer Grundpfandverschreibung, Schreiben der eidgenössischen Zentrale für Arbeitsbeschaffung Bern vom 24. Juni 1946.

Diese Fr. 5 000.— müssen vom Verkäufer dem Staate zurückbezahlt werden, wodurch er keinen Gewinn erzielen kann. Die verbleibende Restsubvention von Fr. 5 000.— bleibt im Grundbuch vermerkt.

Die Verankerung der Rückerstattungspflicht im Grund- oder Katasterbuch sollte vor allem die Spekulation mit subventionierten Wohnbauten verhindern, die andernfalls zweifellos in grossem Umfange eingesetzt hätte. Dadurch wäre aber der Zweck der von der öffentlichen Hand ausbezahlten Summen illusorisch geworden, da sie ihr Ziel, die Wohnungsproduktion zu verbilligen und damit die Mietpreise tief zu halten, nicht mehr erreicht hätten.

Periodische Kontrollen durch die kantonalen Subventionsbehörden dienen der Ermittlung allfälliger Zweckentfremdungen, das heisst der Feststellung, ob die mit Subventionen erstellten Wohnbauten nicht durch eigenmächtiges Vorgehen des Bauherrn in Geschäftsräume (Werkstätten, Verkaufslokale, usw.) umgebaut oder die Wohnungen zu anderen als zu Wohnzwecken vermietet worden sind (zum Beispiel als Bureau Räume), was als Konsequenz die sofortige Rückerstattung der Subventionen nach sich zöge. Überdies behält sich in einem solchen Falle der Kanton noch die strafrechtliche Verfolgung des Fehlbaren vor.

Wie lange die Anmerkung der Rückerstattungspflicht im Grund- bzw. Katasterbuch bestehen bleibt, wird wohl in erster Linie von der Situation am Liegenschaftsmarkt und von der zukünftigen Entwicklung der Baukosten abhängen.

Dadurch, dass jede Handänderung den kantonalen Subventionsorganen gemeldet werden muss, wird diesen gleichzeitig die Person des Erwerbers bekannt. Sie werden somit in die Lage versetzt, zu prüfen, ob der Käufer die jeweils gültigen kantonalen Vorschriften in bezug auf Einkommen und Vermögen sowie früheren Wohnort und Nationalität erfüllt. Die Zustimmung wird verweigert oder an die Bedingung der Rückzahlung der Subventionen durch den Erwerber geknüpft, wenn eine oder mehrere gesetzliche Bestimmungen nicht erfüllt sind. Dies ist vor allem bei der Handänderung von Einfamilienhäusern von Wichtigkeit. Bei Mehrfamilienhäusern kann die Zustimmung zum Erwerb trotzdem gegeben werden, wobei allerdings der Käufer im erworbenen Objekt eine Wohnung unter Umständen nicht beziehen darf.

Die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind gehalten, Mieterwechsel anzuzeigen. Falls die neuen Mieter den Vorschriften nicht entsprechen, sind sie verpflichtet, einen ihren Verhältnissen angemessenen höhern Mietzins zu entrichten. Die Differenz zwischen dem ursprünglichen (das heisst dem von der Mietpreiskontrolle nach Abrechnung des Subventionsgeschäftes festgesetzten) und dem neu berechneten Mietpreis ist vom Hauseigentümer an den Staat abzuführen. Ausserdem wird solchen

Mietern in der Regel eine Frist von höchstens zwei Jahren gesetzt, innert welcher sie eine andere, nicht subventionierte Wohnung zu suchen haben, ganz besonders dann, wenn es sich um Mieter handelt, deren materielle Verhältnisse die Bezahlung eines höheren Mietpreises erlauben.

Durch diese strengen Vorschriften sucht der Staat die subventionierten Wohnungen ihrer tatsächlichen Bestimmung zu erhalten.

F. Die Bauherren¹⁾

I. Allgemeines

Allgemein kann man die Bauherren in vier Kategorien einteilen:

- a) Die privaten Bauherren (inkl. Körperschaften des privaten Rechts), die für den eigenen Bedarf oder für den freien Wohnungsmarkt bauen.
- b) Die gemeinnützigen Baugenossenschaften.
- c) Der industrielle Wohnungsbau (das heisst die durch Industrie-Unternehmen für die Arbeiter und Angestellten gebauten Wohnungen).
- d) Der Wohnungsbau der öffentlichen Hand (vornehmlich kommunaler Wohnungsbau)²⁾.

Diese Reihenfolge ist nicht willkürlich gewählt worden, sondern entspricht der Bedeutung, die jede dieser vier Kategorien, gemessen an der gesamten Wohnbauproduktion eines Jahres, einnimmt. Zwar können sich je nach der wirtschaftlichen Situation Verschiebungen ergeben, indem der Anteil einer Gruppe vorübergehend grösser ist als der einer andern³⁾. Auf die Dauer dagegen wird sich an der Bedeutung kaum etwas ändern.

Die Deckung des Wohnungsbedarfes war ursprünglich ausschliesslich Domäne der privaten Bauherren, deren Wohnungsproduktion sich allerdings meistens auf die Deckung des eigenen Bedarfes beschränkte. Mit dem Beginn der industriellen Entwicklung im ausgehenden 18. Jahrhundert, die zur Konzentration grosser Bevölkerungsteile in Industriezentren und damit zur Bildung der Städte führte, änderte sich die Situation. Die Aufgabe, für die in die Städte strömenden Bevölkerungsmassen Wohnungen bereitzustellen, übernahmen ebenfalls die privaten Bauherren. Anstatt nur für sich selber zu bauen, errichteten sie nun auch Mietwohnungen und schufen damit den Wohnungsmarkt. Allerdings entsprang die Übernahme dieser Aufgabe nicht rein idealistischen Motiven, sondern es spielte namentlich das

1) «Der Bauherr ist vom Bauunternehmer und auch von dem Bauträger streng zu unterscheiden . . . Der Bauherr ist derjenige, der den Bau auf seine Kosten, auf eigenes Wagnis und eigene Verantwortung erteilt». Vergleiche *Lütge F.*: Wohnungswirtschaft, Jena 1940, S. 112.

2) *Lütge F.*: a. a. O. S. 113.

3) Eine Verschiebung in der Grössenordnung dürfte sich vornehmlich beim industriellen und kommunalen Wohnungsbau ergeben, in dem Sinne, dass einmal der industrielle, das andere Mal der kommunale Wohnungsbau dominiert.

Erwerbstreben eine Rolle. Auf diese Weise entstand der gewerbliche Wohnbauproduzent, der im Gegensatz zum einzelnen privaten Bauherrn ausschliesslich Mietwohnungen mit dem Zweck errichtet, diese so günstig als möglich zu vermieten oder zu verkaufen⁴⁾.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts waren die privaten Unternehmer die einzigen Träger der Wohnbautätigkeit. Erst nachher begannen sich vereinzelt gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften zu bilden. Zur gleichen Zeit setzte auch der industrielle Wohnungsbau ein⁵⁾. Während der genossenschaftliche Wohnungsbau einen sehr starken Aufschwung erfuhr, blieben die Anteile der industriellen und kommunalen Wohnbautätigkeit relativ bescheiden.

II. Die Bauherren subventionierter Wohnbauten im Kanton Baselland

Anhand der vorliegenden Zahlen lässt sich ermitteln, dass von den rund 2700 Wohnungen, an die im Zeitraum von 1942–1949 Beiträge der öffentlichen Hand zugesichert wurden, etwa zwei Drittel durch private Bauherren und ein Drittel durch Genossenschaften erstellt wurden, während der Anteil des industriellen und kommunalen Wohnungsbaues nicht ins Gewicht fiel.

Nachstehende Zusammenstellung orientiert hierüber⁶⁾:

Aktion:	Private Bauherren:	Genossenschaften:	Industrien:	Kommunal:	Total:
I	88	149	14	1	252
II	69	79	—	4	152
III	48	29	—	7	84
IV	794	195	28	5	1022
V	722	494	29	3	1248
Total	1721	946	71	20	2758
In %	62,4	34,3	2,6	0,7	100,0

a) Die privaten Bauherren

Sie sollen eingeteilt werden in:

1. die Einzelbauherren, das heisst die Ersteller von Einfamilienhäusern zur Deckung des eigenen Bedarfes;
2. die Träger des «spekulativen Wohnungsbaues» (Bauunternehmer, gewerbliche Wohnbauproduzenten, Pensionskassen, usw.).

⁴⁾ Lütge F.: a. a. O. S. 116.

⁵⁾ Nyffeler A. E.: Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz. Neuenburger Dissertation, Bern 1938, S. 39 und Handwörterbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Band II, Bern 1939, S. 576.

⁶⁾ Die Tabelle wurde auf Grund des Unterlagenmaterials des kantonalen Arbeitsamtes Baselland zusammengestellt.

In der Folge soll hauptsächlich die Kategorie der Einzelbauherren etwas näher betrachtet werden⁷⁾, da über die Bauherren, die dem «spekulativen Wohnungsbau» oblagen, nur spärliche statistische Unterlagen vorliegen. Über die Mieter von Mehrfamilienhäusern wurden keine statistischen Erhebungen durchgeführt, da Mieterwechsel relativ häufig sind und Meldungen hierüber an die kantonalen Subventionsbehörden nicht immer erfolgen.

1. Die Einzelbauherren

In allen eidgenössischen und kantonalen Erlassen über die Subventionierung des Wohnungsbaues trat stets eindeutig der Gedanke und Wille zutage, nur an einfache, aber zweckmässige Wohnungen Beiträge zu gewähren und diese in erster Linie den finanziell schwächeren und kinderreichen Bevölkerungskreisen zukommen zu lassen. Die vom Kanton Baselland getroffenen Regelungen trugen diesem Umstand ganz besonders Rechnung, indem die gesetzgebende Behörde obere Einkommens- und Vermögensgrenzen setzte und gegen unten durch die Gewährung von sogenannten «Sozialzuschlägen» einen Ausgleich zu schaffen suchte. Je kleiner das Einkommen war, desto grösser wurde der Zuschlag bemessen. Die gleiche Praxis wurde auch in bezug auf die Zuschläge, die auf Grund der Kinderzahl gewährt wurden, geübt.

Ohne dieses weitgehende Entgegenkommen des Staates wäre es dem Grossteil der Wohnungssuchenden unmöglich gewesen, ein eigenes Heim bauen zu lassen, weil der Anteil für die Hausbesitzerlasten so gross geworden wäre, dass die anderen lebensnotwendigen Ausgaben nicht mehr hätten bestritten werden können, denn die Ausgaben für die Miete sind relativ um so grösser, je kleiner das Einkommen ist (Schwabesches Gesetz)⁸⁾.

Durch die vom Kanton bewusst betriebene Förderung des Baues von Eigenheimen gelang es, gesamthaft annähernd 1200 Einfamilienhäuser oder 43 % aller subventionierten Wohnungen zu erstellen.

Nicht zuletzt dürfte auch ein psychologisches Moment zu dieser relativ hohen Zahl von Einfamilienhäusern beigetragen haben. Es ist wohl der Wunsch der meisten Menschen, ein eigenes Heim zu besitzen, da ein solches nicht nur ein Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit, sondern darüber hinaus noch ein gewisses Ansehen verleiht. So konnte man im Kanton Baselland feststellen, dass Familien jeder sozialen Stellung Einfamilien-

⁷⁾ Es liegen Unterlagen über die Aktionen II–V (bei der Aktion V allerdings nur für das Jahr 1948, da über die im Jahre 1949 behandelten Subventionsgesuche keine Statistiken erstellt wurden, soweit sie die persönlichen Verhältnisse der Bauherren betreffen) vor. Für die Aktion I waren Angaben persönlicher Natur nicht erforderlich. – Auch die Mitglieder von Genossenschaften sind z. T. erfasst, soweit sich die Häuser im Eigentum der Genossenschafter befinden.

⁸⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, Einsiedeln 1944, S. 154.

häuser erstellen liessen, wobei die kleinen Angestellten, Beamten und Arbeiter dominierten.

Die 639 statistisch erfassten Einzelbauherren gliedern sich nach Berufsgruppen wie folgt⁹⁾:

<i>Unselbständig Erwerbende</i>	absolut	in %
Hilfsarbeiter	137	21,4
Berufsarbeiter	220	34,4
Kaufmännische Angestellte der Privatwirtschaft	100	15,7
Angehörige wissenschaftlicher und technischer Berufe	11	1,7
Angestellte öffentlich-rechtlicher Körperschaften	81	12,7
Personen ohne Beruf	8	1,3
	557	87,2
<i>Selbständig Erwerbende</i>		
Handwerker und Gewerbetreibende	76	11,9
Angehörige freier Berufe	3	0,5
Personen ohne Beruf	1	0,2
Juristische Personen des Privatrechts	2	0,2
	82	12,8
Total	639	100,0

Wie ersichtlich, gehörte die überwiegende Mehrheit der Einzelbauherren der Kategorie der unselbständig Erwerbenden an, während nur ein kleiner Prozentsatz von selbständig Erwerbenden eigene Häuser erstellen liess. Da besonders während des Krieges die Angehörigen der zweiten Gruppe zum Teil beträchtliche Erhöhungen ihres Einkommens und Vermögens erzielten, gelangten sie auf Grund der festgesetzten Limiten in der Regel nicht mehr in den Genuss von Subventionen. Die unselbständig Erwerbenden dagegen, deren Einkommen meist nur im Umfange der Teuerung zunahm, konnten sehr oft nur dank der Subventionen eigene Wohnhäuser bauen lassen. Dies gilt vor allem für die Hilfs- und Berufsarbeiter, deren Anteil mit rund 56% weitaus der grösste ist. Gerade hier wird der soziale Charakter der kantonalen Subventionspraxis offenbar. Relativ gering ist der Anteil der kaufmännischen Angestellten von Privatunternehmen und der Angestellten der öffentlich-rechtlichen Körperschaften, da ein Grossteil von ihnen bereits vor Kriegsausbruch eigene Häuser besass. Viele andere Wohnungssuchende, besonders junge Leute, die sich während und nach dem Kriege verhehlicht

⁹⁾ Zusammengestellt auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

hatten, zogen es vor, subventionierte Wohnungen zu beziehen, so lange ihre Familien noch klein waren.

Tabelle 20

Über die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der 639 Einzelbauherren orientieren die nachstehenden Tabellen¹⁰⁾:

	Einkommen in Franken:	Aktion II 1944/45	Aktion III 1945	1946	Aktion IV 1947	Aktion V 1948
bis 5 000.—		35	19	57	4	2
bis 6 000.—		20	11	46	34	8
bis 7 000.—		9	7	30	57	29
bis 8 000.—		8	10	22	33	32
bis 9 000.—		5	7	13	19	14
bis 10 000.—		—	2	14	16	11
über 10 000.—		4	2	18	30	11
		81	58	200	193	107
		Total 639				

Tabelle 21

	Vermögen in Franken:	Aktion II 1944/45	Aktion III 1945	1946	Aktion IV 1947	Aktion V 1948
ohne Vermögen		46	23	87	15	6
bis 5 000.—		20	17	59	95	57
bis 10 000.—		4	7	25	38	27
bis 20 000.—		7	6	20	33	12
bis 30 000.—		2	4	5	7	5
bis 40 000.—		—	—	2	3	—
bis 50 000.—		2	1	—	1	—
über 50 000.— ¹¹⁾		—	—	2	1	—
		81	58	200	193	107
		Total 639				

Tabelle 22

Durchschnittliche Höhe der Einkommen und Vermögen¹²⁾:

	Aktion II 1944/45	Aktion III 1945	1946	Aktion IV 1947	Aktion V 1948
Einkommen	5 547.78	6 384.81	6 540.41	7 770.19	7 838.14
Vermögen	3 892.86	5 822.83	4 614.22	7 162.33	6 659.52

¹⁰⁾ Zusammengestellt auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

¹¹⁾ Obwohl die gesetzlichen Grundlagen Gesuchsteller, deren Vermögen Fr. 50 000.— überstieg von der Subventionierung ausschloss, war der Regierungsrat befugt, auf begründetes Begehren hin, ausnahmsweise die Zusicherung von Subventionen zu bewilligen.

¹²⁾ Diese Zahlen wurden auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland berechnet.

1. *Einkommen.* Bei den durchschnittlichen Einkommen von 1944 bis 1948 ist der stete Anstieg bis zur Höhe von gegen Fr. 8 000.— hervorzuheben. Diese Tatsache beruht wohl weniger darauf, dass sich bei den Bauherren im Laufe dieser fünf Jahre eine Verlagerung von den Bezügern niedriger auf jene höherer Einkommen vollzog, sondern der Hauptgrund dürfte vielmehr in der Erhöhung des Teuerungsausgleiches zu suchen sein, wodurch das Lohnniveau allgemein gehoben wurde.

Hatte sich der Hauptanteil der Bauherren in den Jahren 1944 bis 1946 aus den Bezügern von Einkommen bis zur Höhe von Fr. 6000.— rekrutiert, so trat 1947 und 1948 immer mehr eine Verschiebung zu den höhern Einkommenskategorien ein. Ausserdem wurde auch der Anteil jener, die ein Einkommen von Fr. 9000.— und mehr bezogen, seit 1946 stets grösser.

Vom Gesichtswinkel der jährlichen Belastung aus betrachtet ist dazu zu sagen, dass infolge des Anstieges der Baukosten Leute mit niedrigem Einkommen trotz der Subventionen 1947 und 1948 kaum mehr in der Lage waren, eigene Häuser zu bauen, weil die jährliche Belastung zu hoch geworden wäre (mehr als 25%). Sobald sich aber bei einem Gesuchsteller zeigte, dass die berechnete Belastung nicht mehr tragbar war, wurde das Subventionsbegehren zurückgewiesen, sofern es nicht möglich war, ein anderes, billigeres Projekt einzureichen. Ausnahmen von dieser Praxis wurden nur dann gemacht, wenn der Gesuchsteller binnen kurzem mit einer wesentlichen Erhöhung seines Einkommens rechnen konnte. Gelegentlich mussten aber auch Ausnahmen gemacht werden, wenn die Wohnungsverhältnisse völlig unhaltbar waren und sich auf die Dauer gesundheitsschädigend ausgewirkt hätten¹³⁾.

Bei den in drei Berichten des kantonalen Arbeitsamtes aufgestellten Statistiken über die jährliche Belastung durch die Wohnkosten, ergaben sich durchschnittliche Sätze von 20,43 % (für die Sommerquote 1946), 18,74 % (für die Herbstquote 1947) und 20,26 % (für das Jahr 1948), also generell ein Fünftel des Bruttoeinkommens¹⁴⁾. Obwohl für alle übrigen Fälle keine statistischen Unterlagen vorliegen, darf angenommen werden, dass die Belastung der einzelnen Bauherren nicht wesentlich von den ermittelten Durchschnitten abweicht. Die maximale Belastung wurde mit 27,5 %, die minimale mit 13,5 % ermittelt, wobei es sich allerdings um Grenzfälle handelte; normalerweise bewegte sie sich zwischen 15 % und 25 % oder zwischen einem Siebentel bis einem Viertel des Einkommens. Nun darf man jedoch nicht übersehen, dass sich die Belastung nach Fertigstellung der Häuser oft etwas ungünstiger gestaltete, da der Grossteil der Bauten nicht im Rahmen der

¹³⁾ Zwischenbericht des kantonalen Arbeitsamtes über die Herbstquote 1946 der Aktion IV vom 8. April 1947, S. 15.

¹⁴⁾ Die Erhebungen wurden nur für die Sommerquote 1946 und die Herbstquote 1947 der Aktion IV, sowie für das Jahr 1948 der Aktion V durchgeführt.

Kostenvoranschläge abgerechnet werden konnte¹⁵⁾, sondern teurer zu stehen kam, während die Subventionen nicht über den seinerzeit zugesicherten Betrag erhöht wurden.

2. *Vermögen*. Weniger aufschlussreich sind die Angaben über die durchschnittliche Höhe der Vermögen der Bauherren, doch steht fest, dass die wenigsten über ein solches verfügten.

Obgleich die Subventionen bis zu einem gewissen Grade den Einsatz von Eigenkapital überflüssig erscheinen liessen, ist die relativ grosse Anzahl vermögensloser Bauherren erstaunlich. Schliesslich bedarf es neben den Aufwendungen für die Baute selbst im allgemeinen auch noch bedeutender Mittel für die Innenausstattung des Hauses (Vorhänge, Lampen, Teppiche usw.). Vermutlich hat jedoch mancher Bauherr, der laut Steuerausweis kein Vermögen besass, über bescheidene Mittel verfügt (wohl meist in Form eines Sparkassaheftes), die er im Hinblick auf das zu bauende Haus beiseite gelegt hatte¹⁶⁾.

In den ergangenen Bundesratsbeschlüssen wurden – mit Ausnahme der Vollzugsverordnung vom 10. Januar 1948 zum Bundesbeschluss vom 8. Oktober 1947, wo in Art. 14 der Einsatz von 5% eigener Mittel verlangt wurde – keinerlei Vorschriften über Aufbringung und Form von Eigenkapital erlassen. Der Bund forderte lediglich die Sicherstellung der Restfinanzierung. Es blieb somit den Kantonen überlassen, in diesem Punkte nach eigenem Gutdünken zu handeln.

Der Kanton Baselland verlangte von den Bauherren den Einsatz eigener Mittel¹⁷⁾, war aber in bezug auf die Art der Aufbringung sehr tolerant. Jene Gesuchsteller, die über keine Barmittel verfügten, konnten das Eigenkapital in Form eigener Arbeitsleistungen am Bau erbringen (zum Beispiel Humusabhub, Aushub der Baugrube, Erstellung der Gartenanlage usw.)¹⁸⁾. Eine recht ansehnliche Anzahl von Bauherren brachte das Eigenkapital in dieser Weise auf.

Abschliessend seien noch kurz die Gründe, die zum Bau eines eigenen Hauses führten, betrachtet¹⁹⁾.

¹⁵⁾ Die jährliche Belastung musste durch das kantonale Arbeitsamt selbstverständlich auf Grund der in den Kostenvoranschlägen enthaltenen Angaben berechnet werden.

¹⁶⁾ Zwischenbericht des kantonalen Arbeitsamtes über die Herbstquote 1946 der Aktion IV, S. 14.

¹⁷⁾ Der Einsatz eigener Mittel ergab sich übrigens von selbst, da die Banken die Bauten nicht bis zur Höhe der Nettoanlagekosten belehnten, so dass die entstehende Lücke in der Finanzierung durch die Bauherren zu decken war.

¹⁸⁾ Zwischenbericht des kantonalen Arbeitsamtes über die Frühjahrsquote der Aktion IV, S. 14.

¹⁹⁾ Zusammengestellt auf Grund der Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Tabelle 23

Zu kleine Wohnungen	246	Bauherren
Gekündigte Wohnungen	225	„
Ersatz ungesunder Wohnungen	26	„
Eheschliessungen	25	„
Verlegung des Wohn- an den Arbeitsort	17	„
Diverse Gründe (zum Beispiel Uneinigkeit mit dem Vermieter, Aufgabe der Werkwohnung infolge Pensionierung usw.)	100	„
	636	Bauherren

Hauptursachen

Die günstige Beschäftigungslage hatte eine wesentliche Geburtenzunahme im Gefolge. Dadurch waren viele Familien gezwungen, ihre bisherigen Wohnungen aufzugeben. Infolge der herrschenden Wohnungsnot fanden die meisten keine ihren Ansprüchen genügende Wohnung und mussten sich daher selber zum Bauen entschliessen. Aber auch die Kündigung zwang manche Mieter zum Bau eigener Häuser. Obwohl das Kündigungsrecht des Vermieters gesetzlich eingeschränkt war, konnte es doch geltend gemacht werden, wenn der Hauseigentümer die vom Mieter besetzte Wohnung nachweisbar selber in Anspruch nehmen musste.*)

2. Der «spekulative Wohnungsbau»

Wie bereits festgestellt wurde, nimmt der «spekulative Wohnungsbau» im Kanton Baselland keine dominierende Stellung ein. Daran änderte sich auch während der Periode der Wohnbausubventionierung nicht viel. Erst im Jahre 1947 erfuhr er einen etwas stärkeren Aufschwung, als sich in vermehrtem Masse Wohnbaugenossenschaften mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern befassten. Diese Wohnungen standen allerdings nur den Mitgliedern der Genossenschaften zur Verfügung.

Der «spekulative Wohnungsbau» konzentrierte sich vornehmlich auf die Vorortsgemeinden der Stadt Basel und auf die eine starke industrielle Entwicklung aufweisenden Gemeinden Muttenz und Pratteln, wo die Wohnungsnot infolge Knappheit und damit hoher Preise des Baulandes nicht auf andere Weise bekämpft werden konnte.

Für die Errichtung des erforderlichen Wohnraumes, den zu vermieten keinerlei Schwierigkeiten bereitete, sorgten die gewerblichen Wohnbauproduzenten, Bauunternehmer und einige wenige Einzelbauherren.

In den Jahren 1948 und 1949 traten verschiedene Fürsorgestiftungen und Pensionskassen privater und staatlicher Betriebe als Bauherren (zum

*) Vergleiche Eidgenössische Gesetzessammlung 1941:

Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot vom 15. Oktober 1941, Art. 5.

Teil auch als Käufer von Mehrfamilienhäusern) auf. Der Grund, der solche Institutionen zum Bau, bzw. Kauf grosser Objekte bewog, mag der Wunsch nach einer sicheren Kapitalanlage gewesen sein. Als Mieter wurden nicht etwa nur Angehörige des eigenen Betriebes berücksichtigt, sondern die Wohnungen standen dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Ein Regierungsratsbeschluss²⁰⁾ verfügte indessen den Ausschluss von Gesuchstellern, die Steuerfreiheit genossen, von der Subventionsberechtigung. Von diesem Beschluss wurden gerade diese Institutionen betroffen. Da ihnen aber der Staat in stets vermehrtem Masse Vorschriften über die Sicherheit ihrer Kapitalanlagen machte und der Wohnungsbau als solche betrachtet werden muss, stiess dieser Regierungsratsbeschluss begreiflicherweise auf Widerstand. Man suchte und fand auch hier einen Ausweg, indem solchen Gesuchstellern Subventionen gewährt wurden unter der Bedingung, dass sie sich für das zu bauende Objekt der Steuerpflicht unterstellten.

b) Die gemeinnützigen Wohngenossenschaften

Unter einer gemeinnützigen Bau- oder Wohngenossenschaft versteht man eine Organisation, «deren Mitgliedschaft von jedermann erworben werden kann und die ohne Gewinnabsicht den zeitgemässen hygienischen Anforderungen entsprechende, möglichst unkündbare und der Spekulation für immer entzogene Wohnungen schafft»²¹⁾.

Die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft kann im allgemeinen durch Zeichnung eines oder mehrerer Anteilscheine erworben werden. Wenn da und dort die Meinung vertreten wird, die gemeinnützigen Wohngenossenschaften hätten die Aufgabe, vor allem minderbemittelten Bevölkerungskreisen zu gesunden Wohnungen zu verhelfen, so ist dies nur bedingt richtig, indem die Zeichnung von Anteilscheinen manchem Interessenten die Erwerbung der Mitgliedschaft verunmöglicht, weil er nicht über die erforderlichen Mittel verfügt²²⁾. Um in Gründung begriffenen Genossenschaften die Beschaffung des nötigen Eigenkapitals zu ermöglichen, erwarben in vielen Fällen Staat und Gemeinden, aber auch Industrieunternehmen einen Teil der Anteilscheine oder verbürgten die nachstelligen Hypotheken oder einen Teil derselben²³⁾.

²⁰⁾ Regierungsratsbeschluss Nr. 2580 vom 20. August 1948.

²¹⁾ *Ruf Walter*: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen der Schweiz, Basler Dissertation, Zürich 1930, S. 21.

Vergleiche hiezu auch: Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Einsiedeln 1944, S. 108.

²²⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, Einsiedeln 1944, S. 92.

²³⁾ do., S. 91.

Der genossenschaftliche Wohnungsbau hat im Kanton Baselland erst während der Periode der Wohnbausubventionierung von 1942–1949 grössere Verbreitung gefunden. Allerdings entstand die bisher grösste Genossenschaft im Kanton, die Siedlungsgenossenschaft im Freidorf (Gemeinde MuttENZ), bereits im Jahre 1920²⁴⁾; sie dürfte aber bis 1942 die einzige bedeutende Genossenschaft gewesen sein.

Seit dem Beginn der Subventionierung im Jahre 1942 entstanden im Kanton bis 1949 rund 50 neue Genossenschaften, die insgesamt etwa 940 oder einen Drittel sämtlicher subventionierter Wohnungen erstellten. Bei einem Teil von ihnen gingen die Häuser von Anfang an ins Eigentum der Genossenschaftler über; der Grossteil blieb jedoch Eigentum der Genossenschaften.

Damit der genossenschaftliche Siedlungscharakter gewahrt blieb, mussten die Genossenschaften ein sogenanntes Siedlungsstatut unterzeichnen, das im Grund- oder Katasterbuch eingetragen wurde. Sie verpflichteten sich damit, keine baulichen Änderungen vorzunehmen, die das Siedlungsbild beeinträchtigen könnten. Ebenso wenig durften sie grössere Bestände an Kleinvieh halten, da dies den zusätzlichen Bau von Ställen und Schöpfen nötig gemacht hätte. Dieses Statut verliert seine Gültigkeit auch dann nicht, wenn die Genossenschaft aufgelöst wird – im Gegenteil, es gewinnt erst dann seine volle Bedeutung, indem es den einzelnen Hauseigentümern verbietet, auch nachher nach eigenem Gutdünken bauliche Veränderungen vorzunehmen.

Man kann den genossenschaftlichen Wohnungsbau in zwei Perioden unterteilen:

1. Eine Periode dauerte vom Juli 1942 bis Ende Oktober 1945 (Gültigkeitsdauer des Bundesratsbeschlusses vom 30. Juni 1942 und der Landratsbeschlüsse vom 9. Juli 1942 und 13. Juli 1944). Besonders während der Geltungsdauer des Landratsbeschlusses vom 9. Juli 1942 fand der genossenschaftliche Wohnungsbau eine starke Verbreitung, was dadurch illustriert wird, dass von den 252 im Rahmen der Aktion I bewilligten Wohnungen 149 durch Genossenschaften erstellt wurden. Da der private Wohnungsbau nur mit maximal 15% unterstützt wurde, war es vorteilhafter, sich in Genossenschaften zusammenzuschliessen, da der hierfür in Aussicht gestellte Bundesbeitrag 10% betrug, womit sich gesamthaft ein Beitrag der öffentlichen Hand von 20% ergab.

Der Landratsbeschluss vom 13. Juli 1944 brachte dann für die privaten Bauherren eine Erleichterung, indem zu den ordentlichen noch zusätzliche Beiträge auf Grund des Einkommens und der Kinderzahl entrichtet wurden. In der Folge partizipierten in vermehrtem Masse private Bauherren am subventionierten Wohnungsbau, was ausschliesslich auf Kosten des genossenschaftlichen Wohnungsbaues erfolgte.

Um auch hier von der höheren Bundessubvention zu profitieren, gleichzeitig aber auch in den Genuss der «Sozialzuschläge» zu kommen, gingen

²⁴⁾ *Ruf Walter*: a. a. O. S. 43/44.

einige wenige Genossenschaften dazu über, die Häuser von Anfang an im Eigentum der Genossenschafter zu erstellen. Trotzdem verlor der genossenschaftliche Wohnungsbau in jener Zeit an Boden, wobei vermutlich in erster Linie irrationale Momente ausschlaggebend gewesen sein dürften. Viele Bauherren verzichteten auf die zusätzlichen 5 % des Bundes, erlangten dadurch aber den Vorteil, nach eigenen Wünschen bauen zu können.

Obleich in den meisten Fällen die von *Küng* bezeichneten Merkmale echter Genossenschaften vorhanden waren (Abgabe der Wohnungen zum Selbstkostenpreis; einschränkende Bestimmungen betreffend das Kündigungsrecht; Ausschluss jeder spekulativen Verwertung der Bauten beim Verkauf; Beschränkung der Anteilscheinzinsen; Einhaltung gewisser Rochdaler Prinzipien, wie offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität²⁵), dürfte besonders in dieser Periode vielfach weniger der Wunsch nach genossenschaftlichem Zusammenschluss, sondern vielmehr die Absicht in den Genuss des erhöhten Bundesbeitrages zu gelangen, primär gewesen sein²⁶). Diese Ansicht scheint um so eher berechtigt zu sein, als sich einige Jahre später verschiedene, gerade in dieser Periode entstandene Genossenschaften freiwillig auflösten, was um so eher möglich war, als die meisten von ihnen nur Einfamilienhäuser erstellt hatten.

2. Die zweite Periode umfasst die Zeit vom 1. November 1945 bis 31. Dezember 1949, während welcher die Wohnbaugenossenschaften keine Vorzugsbehandlung mehr genossen. Die Folge davon war ein anfänglich starker Rückgang des genossenschaftlichen Wohnungsbaues. In den Jahren 1947 bis 1949 setzte er dann wieder stärker ein, jedoch wurde nun dem Mehrfamilienhaus der Vorzug gegeben. Unter den von 1946 bis 1949 durch Genossenschaften errichteten Wohnungen befanden sich 73 % Mehrfamilienhäuser und nur 27 % Einfamilienhäuser. Berücksichtigt man die stets steigenden Land- und Baukosten, so ist dieser Übergang durchaus verständlich. Da der Bau von Einfamilienhäusern relativ teurer ist, sahen sich die Genossenschaften zum rationelleren und verhältnismässig billigeren Bauen genötigt, was nur durch den Bau von Mehrfamilienhäusern möglich war.

Was die örtliche Verteilung anbetrifft, so entfallen mehr als 50 % oder über 530 Wohnungen aller im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaues erstellten Wohnungen auf den Bezirk Arlesheim. Der Bezirk Liestal

²⁵) Das Wohnbauproblem, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 13, Einsiedeln 1950, S. 61.

²⁶) Auch *Küng* vertritt diese Ansicht, vergleiche «Das Wohnbauproblem», Band 13, S. 60/61. Er schreibt: «Das hatte zur Folge, dass mit der Zeit zahlreiche sog. Pseudogenossenschaften entstanden, die praktisch lediglich den Zusammenschluss einzelner interessierter Gruppen (Landbesitzer, Architekten, Baufirmen usw.) zur Genossenschaft darstellten, um in den Genuss höherer Beiträge zu kommen.»

partizipierte noch mit etwa 320 Wohnungen, während in den beiden Bezirken des oberen Kantonsteiles nur je etwa 50 Wohnungen durch Genossenschaften erstellt wurden. Waren es im untern Teil mehrheitlich Mehrfamilienhäuser, so dominierten in den Bezirken Sissach und Waldenburg die Einfamilienhäuser.

c) Der industrielle Wohnungsbau

Mit bedeutendem Abstand hinter dem privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbau folgt der industrielle Wohnungsbau (das heisst der Bau werk-eigener Wohnungen durch industrielle Unternehmungen). Seine Entstehung fällt in die Mitte des 19. Jahrhunderts, als sich die rasch aufblühende Industrie gezwungen sah, eigene Wohnungen zu erstellen, um die Arbeitnehmer in der Nähe der Betriebe ansiedeln zu können. Damit wurde gleichzeitig eine enge Bindung der Arbeiter an ihren Arbeitsplatz erreicht.

In der Schweiz wurden die ersten Werkwohnungen in den Jahren 1850 bis 1870 durch Textil- und Maschinenfirmen in der Ostschweiz erstellt²⁷⁾. Allmählich begannen dann auch andere Unternehmungen eigene Wohnungen zu errichten und heute dürften es weit über 20 000 Wohnungen sein, die auf diese Weise entstanden sind²⁸⁾.

Der Bau werkeigener Wohnungen bringt sowohl dem Bauherrn als auch den Mietern, die fast ausschliesslich Angehörige des entsprechenden Betriebes sind, Vor- und Nachteile. Für die Unternehmer bedeuten diese Wohnungen in der Regel keine rentablen Kapitalanlagen, da die Mietpreise meistens unter den «ortsüblichen» liegen²⁹⁾. Dass dabei keine Reserven für allfällige spätere Reparaturen angelegt werden können, versteht sich. Die tiefen Mietpreise reichen manchmal kaum zur Verzinsung des investierten Kapitals aus. Der Vorteil dürfte dagegen vor allem in der engen Bindung speziell hochqualifizierter Arbeitskräfte an den Betrieb liegen.

Für die Mieter (Arbeitnehmer) solcher Wohnungen können sich verschiedene Nachteile ergeben, so unter anderem, dass sie in ein gewisses Abhängigkeitsverhältnis zum Arbeitgeber geraten, das heisst, sobald der Arbeitnehmer seinen Arbeitsplatz freiwillig oder gezwungenermassen verlässt, hat dies automatisch die Kündigung der Wohnung zur Folge³⁰⁾. Die Gefahr noch weiterer Eingriffe in das Leben der Arbeitnehmer dürfte heute praktisch kaum mehr bestehen³¹⁾.

²⁷⁾ Nyffeler A. E.: a. a. O., S. 39.

²⁸⁾ Das Wohnbauproblem, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 13, Einsiedeln 1950, S. 92.

²⁹⁾ Lütge Friedrich: Wohnungswirtschaft, Jena 1940, S. 169. Er nimmt an, dass die ortsüblichen Mietpreise bis zu 20% unterschritten werden.

³⁰⁾ Das Wohnbauproblem, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 13, Einsiedeln 1950, S. 101.

³¹⁾ do., S. 102.

Als grosser Vorteil sind demgegenüber die ausserordentlich niedrigen Mietpreise zu werten³²⁾, indem ein Teil des Einkommens, der für die Miete hätte aufgewendet werden müssen, für die Befriedigung anderweitiger Bedürfnisse frei wird, sofern nicht der Unternehmer unter Berücksichtigung der billigeren Mietpreise entsprechend tiefere Löhne zahlt. Heutzutage sind allerdings die Unternehmer im allgemeinen sozial eingestellt und verfolgen mit dem Bau eigener Wohnungen keine egoistischen Zwecke mehr. Auch scheint der Wunsch nach dem Bau werkeigener Wohnungen eher etwas in den Hintergrund getreten zu sein. Weit günstiger für beide Parteien scheint der Bau von Häusern im genossenschaftlichen Rahmen zu sein, an dem sich die Unternehmer durch Zeichnung von Anteilscheinen beteiligen können. Diesen Weg haben bereits einige Industrieunternehmungen im Kanton Basel-Stadt beschritten. Sie sind im übrigen ihren Arbeitern und Angestellten, die ein eigenes Heim bauten, auch noch auf andere Weise beigestanden (Gewährung eines Darlehens zu niedrigem Zinsfuss, Verbürgung oder Übernahme nachstelliger Hypotheken, Überlassung billigen Baulandes, Gewährung eines à-fonds-perdu-Beitrages).

Zieht man alle diese Faktoren in Betracht, so wird man zum Schluss kommen, dass der Beitrag, den die Industrieunternehmungen an der Bekämpfung der Wohnungsnot im Kanton Basel-Stadt geleistet haben, von nicht zu unterschätzender Bedeutung war.

d) Der kommunale Wohnungsbau³³⁾

Der kommunale Wohnungsbau, das heisst der Eigenbau durch Staat und Gemeinden, ist vornehmlich den grossen Städten vorbehalten und diente ursprünglich der Beschaffung von gutem und billigem Wohnraum für das Staats- und Gemeindepersonal³⁴⁾.

Gestützt auf die Erkenntnisse der neueren Sozialpolitik und unter dem Drucke der periodisch wiederkehrenden Wohnungsnot begannen die Behörden die gemeindeeigenen Wohnungen auch dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen. Gemessen an der Jahresproduktion nimmt der kommunale Wohnungsbau den bescheidensten Anteil ein³⁵⁾. Lediglich in Zeiten grosser Wohnungsnot kann es vorkommen, dass ein Gemeinwesen zum Bau eigener Wohnungen schreitet. Dies ist vornehmlich dann der Fall, wenn die private Bautätigkeit versagt und alle Mittel, sie wieder in Gang zu bringen, nichts

³²⁾ Das Wohnbauproblem, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 13, Einsiedeln 1950, S. 101.

³³⁾ Über den Begriff des kommunalen Wohnungsbaues vergleiche *Wenger Rudolf*: Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz, Basler Dissertation, Lachen 1931, S. 24.

³⁴⁾ *Nyffeler A. E.*: a. a. O., S. 41.

³⁵⁾ Das Wohnbauproblem, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 13, Einsiedeln 1950, S. 43.

fruchten³⁶⁾. Der kommunale Wohnungsbau soll nur die ultimo ratio sein und nicht betrieben werden, so lange der private Wohnungsbau die Nachfrage zu decken vermag³⁷⁾.

Im Kanton Baselland war der kommunale Wohnungsbau praktisch bedeutungslos und partizipierte an der Gesamtzahl der rund 2760 Wohnungen nur mit 20 oder 0,7 %. Mit wenigen Ausnahmen entstanden diese Wohnungen durch Umbautätigkeit, indem die Gemeinden in bereits ihnen gehörenden Liegenschaften mit relativ geringem Kostenaufwand zusätzliche Wohnungen einbauten. So lange die Subventionen ausreichten, die bestehende Wohnungsnot wirksam zu bekämpfen, war der Bau gemeindeeigener Wohnungen nicht notwendig. Zudem wären wohl die meisten Gemeinden gar nicht in der Lage gewesen, selber als Bauherren aufzutreten. Man hätte ihnen auch gar nicht zumuten können, neben den zum Teil ganz beträchtlichen Summen, die sie zur Förderung des privaten Wohnungsbaues auszugeben gezwungen waren, noch eigene Wohnungen bauen zu lassen. Dagegen beteiligten sich einzelne Gemeinden am genossenschaftlichen Wohnungsbau durch Zeichnung von Anteilscheinen, da sie am Entstehen gesunder Wohngenossenschaften grosses Interesse bekundeten.

³⁶⁾ Nyffeler A. E.: a. a. O. S. 43/44.

³⁷⁾ Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichungen der schweizerischen Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen, Band 4, Einsiedeln 1944, S. 84 und Bericht der Expertenkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik an den Regierungsrat des Kantons Baselstadt, Basel 1948, S. 23.

Schlussbetrachtung

Statistische Zusammenfassung nachstehend.

Die Frage, ob eine durchgeführte Massnahme zweckmässig und richtig gewesen ist, hängt vom erzielten Resultat ab, mit andern Worten, es ist festzustellen, ob die aufgewendeten Mittel einen den Erwartungen entsprechenden Erfolg zeitigt haben.

Im Zeitraum von $7\frac{1}{2}$ Jahren (Mitte 1942 bis Ende 1949) wurden an rund 2760 Wohnungen Beiträge der öffentlichen Hand (Bund, Kanton und Gemeinden) in Höhe von über 23 Millionen Franken zugesichert und damit ein veranschlagtes Bauvolumen von etwa 100 Millionen Franken ausgelöst. In der gleichen Periode dürften schätzungsweise 800 bis 1000 Wohnungen oder 25–30% ohne Subventionen erstellt worden sein.

Man wird sich nun fragen können, ob nicht auch ohne diese enorme Summe in der erwähnten Zeitperiode 3500 bis 3700 Wohnungen hätten erstellt werden können. Die Antwort auf diese Frage ist wohl zu verneinen. Vor allem hätten in Anbetracht der hohen Baukosten – selbst wenn man annimmt, dass diese ohne Subventionen seit Kriegsbeginn nicht um 100% gestiegen wären – kaum rund 1200 Einfamilienhäuser erstellt werden können, weil es dem Grossteil der weniger begüterten Bauherren unmöglich gewesen wäre, das erforderliche Eigenkapital aufzubringen und die hohe jährliche Belastung zu tragen.

Aber auch der «spekulative Wohnungsbau» hätte angesichts der hohen Mietpreise, die berechnet worden wären, nicht den gleichen Aufschwung genommen, da viele Hauseigentümer nach Erreichung des Gleichgewichtszustandes auf dem Wohnungsmarkt mit einer Abwanderung der Mieter in die billigen alten Wohnungen hätten rechnen müssen. Zudem hätten sie sich so lange abwartend verhalten, als die Baukosten noch in Bewegung waren, das heisst, sie hätten vermutlich erst nach der Stabilisierung der Baukosten ihre Bauvorhaben in Angriff genommen. Diese Stabilisierung wäre unter der Voraussetzung des subventionslosen Wohnungsbaues vermutlich in den ersten Nachkriegsjahren eingetreten.

Die einzige Möglichkeit, der katastrophalen Wohnungsnot Herr zu werden, bestand in der finanziellen Unterstützung des privaten Wohnungsbaues durch die öffentliche Hand. Wie schon nach dem ersten Weltkrieg erwies sich dieser Weg wiederum als unumgänglich. Wenn das System der à-fonds-perdu-Subventionen gewählt wurde, so deshalb, weil es das ein-

fachste und zugleich wirksamste Mittel war. Andere, früher eingeschlagene Wege (künstliche Herabsetzung des Hypothekarzinsfusses, Mietzinszuschüsse) hatten keinen nennenswerten Erfolg gezeitigt³⁸⁾, weshalb die Wohnungsnot von Bund und Kantonen von Anfang an durch das System direkter Subventionen bekämpft wurde.

Der Erfolg, den diese ganze Aktion im Kanton Baselland zu verzeichnen hatte, darf als sehr gut angesehen werden, da es in den 7½ Jahren weitgehend gelang, die Wohnungsnot tatsächlich zu beheben, was ohne Subsidien niemals in so relativ kurzer Zeit gelungen wäre. Die öffentliche Hand hat schwere Opfer bringen müssen, konnte aber dadurch ihre soziale Aufgabe grosszügig lösen.

Tabelle 24

Aufwendungen der öffentlichen Hand und Leistungen Dritter zur Förderung des Wohnungsbaues im Kanton Baselland gemäss Zusicherungen vom 1. Juli 1942 bis 31. Dezember 1949:

Aktionen:	Wohnungen:	Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis) davon subventionsberecht. Baukosten*:	Bund:	Kanton:	Gemeinden:	Dritte:	Fonds:	Total:
		Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Aktion I	252	7 210 212 6 916 000*	540 397	349 903	342 400	—	—	1 232 700
Aktion II	152	4 585 829 4 449 566*	345 635	402 430	284 584	10 917	—	1 043 566
Aktion III	84	2 497 402 2 348 785*	168 960	206 657	144 232	5 505	—	525 354
Aktion IV	1022	37 507 420 32 854 440*	2 968 450	4 402 198	1 602 685	—	832 245	9 805 578
Aktion V	1248	47 807 215 42 409 273*	3 119 654	6 296 804	1 244 220	70 800	—	10 731 478
Total	2758	99 608 078 88 978 064*	7 143 096	11 657 992	3 618 121	87 222	832 245	23 338 676

³⁸⁾ Saitzew M.: Die Bekämpfung der Wohnungsnot, Zürich 1920, S. 47.

LITERATURVERZEICHNIS

1. Bücher

- Anker H.*: Die Wohnungszwangswirtschaft und ihre volkswirtschaftliche Bedeutung. Diss. Freiburg 1927.
- Arbeitsbeschaffung* in der Kriegs- und Nachkriegszeit. Zwischenbericht des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Zürich 1942.
- Bachmann F.*: Der neue Baukostenindex, Sonderdruck aus den Zürcher statistischen Nachrichten, Heft 2. Zürich 1942.
- Baschy J.*: Der schweizerische Wohnungsmarkt im zweiten Weltkrieg. Diss. Zürich 1946.
- Bericht* der Expertenkommission für Wohnbaupolitik an den Regierungsrat des Kantons Baselstadt. Basel 1948.
- Bericht* der Studienkommission für Wohnungsbau- und Mietzinspolitik. Zürich 1948.
- Böhi H.*: Volkswirtschaftliche Voraussetzungen erfolgreicher Arbeitsbeschaffung. Bern 1945.
- Bodmer E.*: Bautätigkeit, Wohnungsproduktion und Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich während der Kriegsjahre 1914–1918. Diss. Zürich 1922.
- Brüscheiler C.*: Entstehung und Umfang der Wohnungsnot in der Schweiz. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, Bern 1920.
- Denkschrift* zum 75jährigen Jubiläum der Basellandschaftlichen Kantonalbank. Liestal 1944.
- Eberstadt R.*: Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1920.
- Erhard G.*: Der schweizerische Wohnungsmarkt in zwei Weltkriegen. Zeitschrift für schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, Bern 1942.
- Fischbacher J.*: Streiflichter auf das Hypothekargeschäft. «75 Jahre Zürcher Kantonalbank 1870–1945», Zürich 1945.
- Förderung* der Wohnbautätigkeit durch den Bund 1942–1949. Herausgegeben von der eidg. Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung und dem eidg. Bureau für Wohnungsbau. Bern 1950.
- Freudenberg H. E.*: Die Subventionen als Kreislaufproblem in Marktwirtschaft und Staatswirtschaft. Tübingen 1934.
- Handwörterbuch* der schweizerischen Volkswirtschaft, Band II, Bern 1939.
- Handwörterbuch* des Wohnungswesens. Jena 1930.
- Horber E.*: Die Wohnungsbauförderung in Zürich. Diss. Zürich 1937.
- Hunschka K.*: Die Dynamik des Baumarktes. Sonderheft 17 der Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung. Berlin 1930.
- Lütge F.*: Wohnungswirtschaft. Jena 1940.
- Marbach F.* und *Sieber H.*: Gutachten über vier Fragen betreffend die Einschätzung des Steuerwertes von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken nach dem neuen bernischen Steuergesetz. Bern 1946.

Materialsammlung zur Bau- und Wohnkostenfrage. Sonderheft 30 der «Volkswirtschaft», herausgegeben vom EVD. Bern 1938.

Memorial zu Händen des Bundesrates über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues und zur schrittweisen Wiederherstellung des Gleichgewichts auf dem Wohnungsmarkt, unterbreitet vom Schweiz. Gewerbeverband, dem Schweiz. Baumeisterverband, dem Zentralverband schweiz. Haus- und Grundeigentümervereine und der Fédération romande des intérêts immobiliers. 1947, und als Antwort hiezu

«Gegenthesen» zu dem genannten Memorial an den Bundesrat der Schweizerischen Eidgenossenschaft Bern, unterbreitet vom Schweiz. Gewerkschaftsbund, der Sozialdemokratischen Partei der Schweiz, dem Schweiz. Verband für Wohnungswesen und dem Schweiz. Mieterverband. 1948.

Nussberger E.: Die Beschränkung der Freizügigkeit als Massnahme gegen die Wohnungsnot. Diss. Zürich 1945.

Nyffeler A. E.: Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz. Diss. Neuenburg 1938.

Ruf W.: Das gemeinnützige Baugenossenschaftswesen in der Schweiz. Diss. Basel 1930.

Saitzew M.: Die Bekämpfung der Wohnungsnot. Zürich 1920.

Sieber H.: Die mietpreispolitische Behandlung der reinen Wohnbauproduzenten. Bern 1946.

Spiethoff A.: Boden und Wohnung, Bonner staatswissenschaftliche Untersuchungen, Heft 20, Jena 1934.

Wenger R.: Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz. Diss. Basel 1931.

Das Wohnbauproblem. Veröffentlichungen der schweiz. Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen. Einsiedeln 1950.

Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden. Veröffentlichungen der schweiz. Verwaltungskurse an der Handelshochschule St. Gallen. Einsiedeln 1944.

2. Diverse Quellen

Amtliches stenographisches Bulletin der Bundesversammlung, Bern, Herbstsession des Nationalrates 1942.

Amtsbericht des Regierungsrates des Kantons Basellandschaft, Jahrgänge 1942–1949.

Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft, Jahrgänge 1936–1949.

Basellandschaftliche Kantonalbank: Jahresberichte 1932–1949.

Basellandschaftliche Hypothekenbank: Jahresberichte 1932–1949.

Berichte des Regierungsrates des Kantons Baselland an den Landrat betreffend den subventionierten Wohnungsbau von 1944–1949.

Brandlagerbücher der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt in Liestal.

Eidgenössische Gesetzessammlung, Jahrgänge 1936–1949.

Handelsgenossenschaft des Schweiz. Baumeisterverbandes: Jahresberichte Nr. 47 und 50.

Kantonales Arbeitsamt Baselland: Sämtliche grundsätzlichen und statistischen Unterlagen betreffend den subventionierten Wohnungsbau (Berichte, Schreiben, Zirkulare).

Kreisschreiben und Richtlinien des EMD, EVD, der eidg. Zentralstelle für Arbeitsbeschaffung (Abteilung Wohnungsbau) und der eidg. Preiskontrollstelle.

Mitteilungsblätter des Delegierten für Arbeitsbeschaffung in Bern, Jahrgänge 1945–1949.

Protokolle der Verhandlungen des Landrates des Kantons Basellandschaft, Bände 52 und 53.

Protokolle der Sitzungen der Staatswirtschaftskommission des Kantons Basellandschaft seit 1944.

Richtlinien des EVD betreffend bauliche Luftschutzmassnahmen, Bern 1949.

Schweiz. Baumeisterverband: Jahresberichte.

Schweiz. Bundesblatt, Bern, Jahrgänge 1936–1949.

Statistisches Handbuch des schweizerischen Geld- und Kapitalmarktes, Zürich 1944.

Statistisches Jahrbuch der Schweiz, Jahrgänge 1932–1949.

Statistische Veröffentlichungen des Kantons Basellandschaft, Jahrgänge 1938, 1939–1941, 1942/43, 1944–1946.

VITA PUBLICA, Heft 1, Luzern 1949.

3. Zeitungen und Zeitschriften

Basellandschaftliche Zeitung (täglich)

Basler Nachrichten (täglich)

Der Hausbesitzer (monatlich)

Hoch- und Tiefbau (wöchentlich)

Landschäftler (täglich)

Nationalzeitung (täglich)

Neue Zürcher Zeitung (täglich)

Schweizerischer Hauseigentümer (monatlich zweimal)

Schweizerische Mieterzeitung (monatlich)

Das Wohnen (monatlich)

4. Persönliche Informationen bei verschiedenen kantonalen Ämtern.

CURRICULUM VITAE

Am 12. April 1918 wurde ich, Walter Ernst Christen von Rüegsau (Bern), als Sohn des Ernst Christen, Kaufmann in Liestal, und der Mary geb. Singer, in Winterthur geboren. Ich durchlief die Primarschule in Basel und – nach Übersiedlung meiner Eltern nach Liestal – in Liestal, und anschliessend folgte der Besuch der Bezirksschule in Liestal. Hernach absolvierte ich die Kantonale Handelsschule in Basel, wo ich 1938 die Maturitätsprüfung bestand. Infolge zweier Rekrutenschulen und des Kriegsausbruches konnte ich das Studium der Nationalökonomie an der Universität Basel erst im Winter 1940 aufnehmen. Ich besuchte die Vorlesungen, Proseminare und Seminare der Herren Professoren Wagner, unter dessen Leitung auch die vorliegende Dissertation entstanden ist, Salin und Furlan, sowie die Vorlesungen der Herren Professoren Brogle, Ritschl, Mangold, Simonius, Ruck, Lewald, Haab, Germann, Staehelin und Bonjour. Die mündliche Prüfung fand am 16. Februar 1952 statt.

Der Abschluss des Studiums wurde anfänglich durch häufige Aktivdienstleistungen und später (Mitte 1946 bis Ende 1950) durch das Annehmen einer Anstellung in Liestal wesentlich verzögert. Zurzeit bin ich als Lehrer am Privatinstitut Athenaeum in Basel tätig.